Svartedalsberget 3D, 1739 BORGENHAUGEN



PROPR.NO

Selger
Liv Jeanette Solvang Tjønnås
47752555

Prisantydning
4 250 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3105 Gnr. 1051 Bnr. 731 Snr. 8

Selveier rekkehus med sjel og særpreg! Stort kjøkken, stue, 3 s.rom, 2 bad, peis, boder, loft, 2 garasjeplasser m.m.

PRISANTYDNING
kr 4 250 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 878 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 25 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
115kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2018







Plass til over 3 m bord





.



Inngangspartiet.



Inngangspartiet.



Mye benkplass. Fargen i allrom: Varmgrå.



Kjøkken med mye skapplass, 80 cm koketopp med 6 soner og 2 stekeovner, hvorav én med damp og sous vide funksjon.







Stue med god plass og stor fin peis. Farge: Dempet Sort.





Plass til stor sofa, her designet til denne kroken. Store vinduer.







Bad med regndusj i 1 etg.



Hovedsoverom med walk-in garderobe. Fargen er Hipster Brown.





Soverom 2 med liten dobbelseng og to doble garderobeskap. Farge: Raw Canvas.



Soverom 3 med dobbeltseng. Farge: Kaki





Bad i 2 etg med regndusj, dobbel servant og stor sone på 1x1 m.



Terrasse ut fra stuen. 2 motoriserte markiser, hvorav en med valgfri levegg.



Terrasse sett fra steinmuren bak.





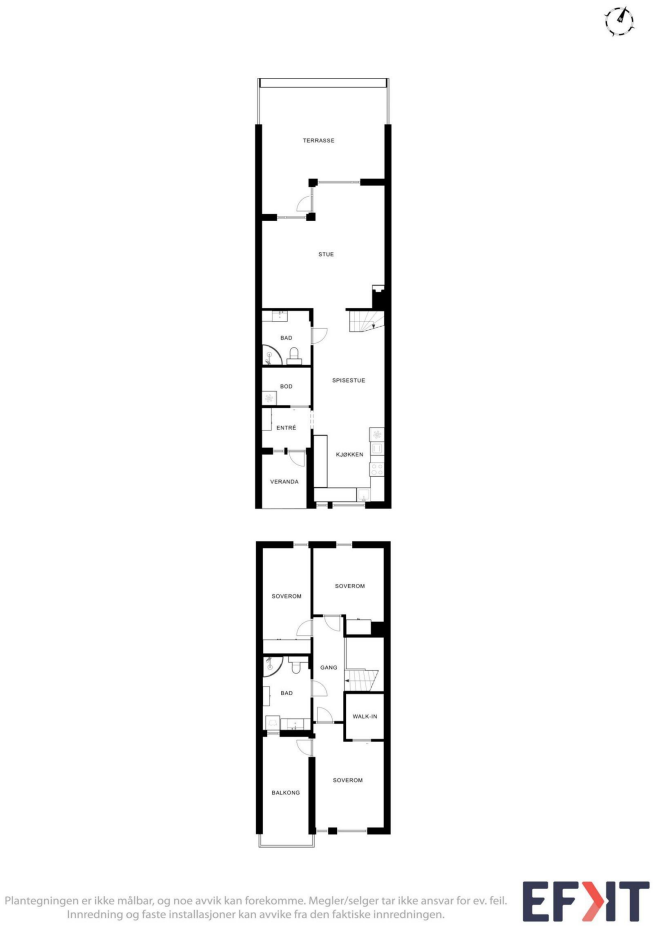
Balkong ut fra hovedsoverom, med motorisert markise.



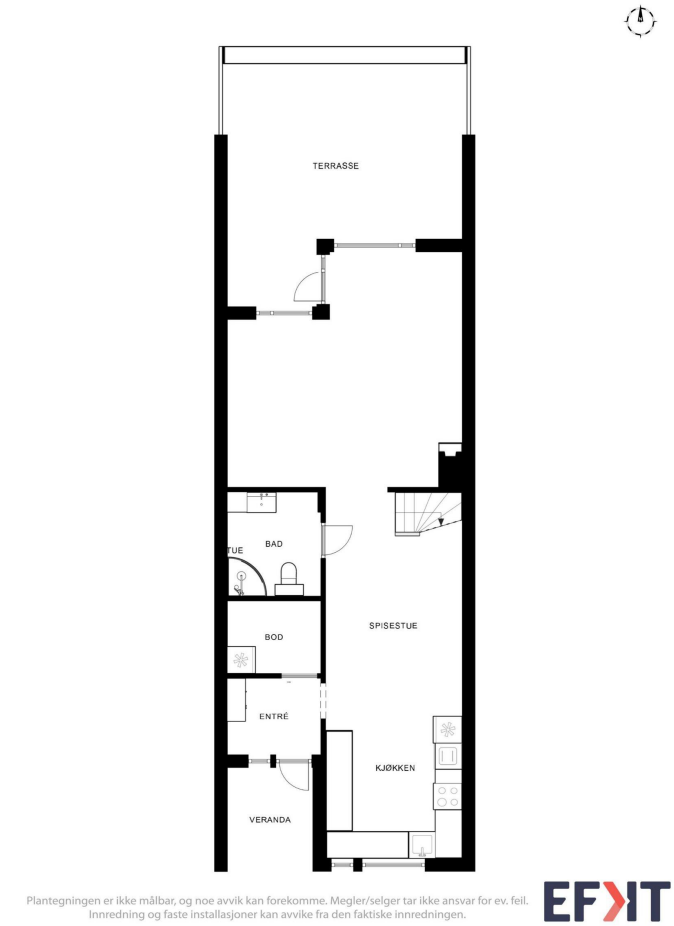
Rekkeområdet.



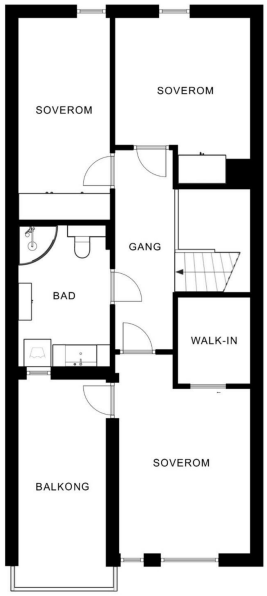
Garasjeplass med elbillader og bod tilhørende leiligheten.



Planskisse boligen.



Planskisse 1 etasje.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Planskisse 2 etasje.

Om boligen

Leilighet fra 2018 med særpreg, dype farger og sjel, uten alt det hvite. Alle gulv har parkett/flis.

Du kommer inn i en gang man blir glad av og her er det dør inn til en bod med plass til hyller fryseskap og ekstra kjøleskap om ønskelig.

Kjøkkenet er litt mer spenstig i linoleum/tre, med 2 stekeovner hvorav en er med damp og sous vide funksjon, samt koketopp med 6 soner, Røroshetta ventilator og en kran i rå messing med uttrekk. (Merk! Kjøleskap medfølger ikke, men kan diskuteres)

I stuen er det en lekker peis og det er plass til en stor sofa, samt en krok man kan bruke som her - et hjørne til avslapning eller f.eks. et ekstra rundt bord med stoler som naboen har.

Leiligheten har 2 bad med regndusj og dusjsone str 90x90 og 100x100.

Ute er det hyggelige og usjenerte uteplasser. På Balkongen i 2 etg kan man nyte en kaffe i deilig morgensol, før solen titter frem resten av dagen på en terrasse uten innsyn ut fra stuen.

Ovenpå er det 3 gode soverom. Ett rom har dobbel garderobeskap, det andre har to dobbelt skap og hovedsoverommet har walk-in garderobe, samt utgang til balkong.

Bygningen har vedlikeholdsfritt treverk utvendig, varmekabler i 1 etg, loft med god lagringsplass, listefri utførelsene i tak i alle rom, bod i garasjeanlegg og mulighet for 2 garasjeplasser, hvorav 1 med elbillader.

Alle soverom mørkleggende plisségardiner. Alle andre rom har plisségardiner som skjermer.

Leiligheten har 3 motoriserte markiser.

Til informasjon dekker husleien forsikring på bygning, fellesstrøm i garasjeanlegg, gressklipping, strøing og snømåking.

Beliggenhet

Stille og rolig i hyggelig nabolag, hvor man blir en del av et fellesskap. Et lite steinkast unna ligger Skjeberg Golfklubb og lysløypa med nærhet til skogen og idylliske Isesjø.

I området er det barnehage og flere lekeplasser.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen.

Jeg tar gjerne privatvisning både dag og kveld og du velger selv hvordan det skal foregå☺ Jeg blir gjerne med rundt, eller du kan titte i fred og ro, åpne skuffer og skap, mens jeg tar meg en kaffe på terrassen
Ta kontakt, så finner vi en tid.
Meld meg på 47752555,

Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Transport

Avstander med bil:
Hafslund Barne og Ungdomsskole: 6 km/8 min
Borgen Barneskole: 3,2 km/5 min

Sarpsborg: 6,7 km/11 min
Fredrikstad: 20 km/25 min
Halden: 34 km/30 min
Kalnes sykehus: 16 km/17 min
Oslo: 100 km/1t 15 min

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
106 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

118 240 kr (Omkostninger totalt)

---

4 368 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

5 800 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Svartedalsberget 3 D, 1739 BORGENHAUGEN

SARPSBORG kommune

gnr. 1051, bnr. 731, snr. 8

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 **Rapportdato:** 03.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20943-1263 **Referansenummer:** BW3563

Autorisert foretak: Tot AS **Vår ref:** Daniel Bjerk

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Daniel Bjerk
Uavhengig Takstingeniør
db@taksthuset.no
915 22 235

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble ferdigstilt i 2018 og har en praktisk og effektiv planløsning. Boligen holder normal standard for byggeåret.

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein med undertak belagt med diffusjonsåpen membran. Det er sveiset membran på flate tak. Det er platetak/båndtekking på takoppløft. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er takrenner, nedløp og beslagsløsninger i lakkert/behandlet stål. Det er etablert stigtrinn til pipe på skråtak. Adkomst via flatt tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er isolert loft og lukket skråhimling i 2. etg. Skråtaket har diffusjonsåpent undertak.
Det meste av takkonstruksjonen er lukket, uten mulighet å vurdere utover utvendige og innvendige observasjoner.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Det er noe bruksslitasje på overflater på ytterdøren. Dette vurderes som normal bruksslitasje.
Sørøst vendt, overbygd platting på 5 kvm med terrassebord ved inngangen. Det er lampe på vegg.

Nordvest vendt terrasse på 25 kvm med utgang fra stue. Elektrisk styrte markiser fra 2021. Det er tilhørende levegger på markisen.

Sørvest vendt balkong på 9 kvm med utgang fra hovedsoverommet i 2. etg. Det er terrassebord på dekke. Det er elektrisk styrt markise, varmelampe, stikk og lys på veggen. Spilerekkverk og utvendig takrenne/nedløp. Membran-/tetteløsning er ikke mulig å vurdere da denne ligger skjult.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er listefritt mellom himling og vegg. Det er elektriske varmekabler i hele 1. etg. Overflater vurderes å ha normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke mot grunnen
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Bilder av membran er fremlagt.
Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke ved siden av ovn.
Boligen har malt tretrapp med spilerekkverk. Håndløper på vegg.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Enkelte dører er skyvedører

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer / Weber våtromssystem
Veggene har fliser. Malt himling
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34mm
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne og nedfelt dusjhjørne med dører i herdet glass.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekk i himling og tilluft under dørblad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/teknisk rom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 60,3%

Bad/vaskerom 2. etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer / Weber våtromssystem
Veggene har fliser. Himling er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett med innebygd sisterne, nedsenket dusjhjørne med dører av herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekk i himling og tilluft under dørblad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Det var ikke mulig å ta hulltaking mot dusj pga skapinnredning i soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 59,8%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Aubo med glatte fronter, utført med Forbo møbellinolium. Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum i kompositt og messingkran. Det er integrert oppvaskmaskin, damp og sous vide stekeovn, stekeovn, 80cm induksjonsplatetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Normal bruksslitasje på overfater. Det er avtrekk via balansert anlegg. Røroshetta m/ spjeld er tilkoblet ventilasjonsanlegget i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom. Skapet er drenert til rom bed sluk.
Hovedstengekran er plassert under kjøkkenvasken. Det er waterguard under kjøkkenbenken.
Det er avløpsrør og forgreninger av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet med varmegjenvinning er plassert på loftet. Eier opplyser at filter nylig er skiftet.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken. Den er tilkoblet fast kobling og det er etablert lekkasjesikring.
Sikringsskap i gangen med automatsikringer. Hovedsikring på 40A
Sentralkoblet røykvarsler og branslukningsapparat fra 2018.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	120 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

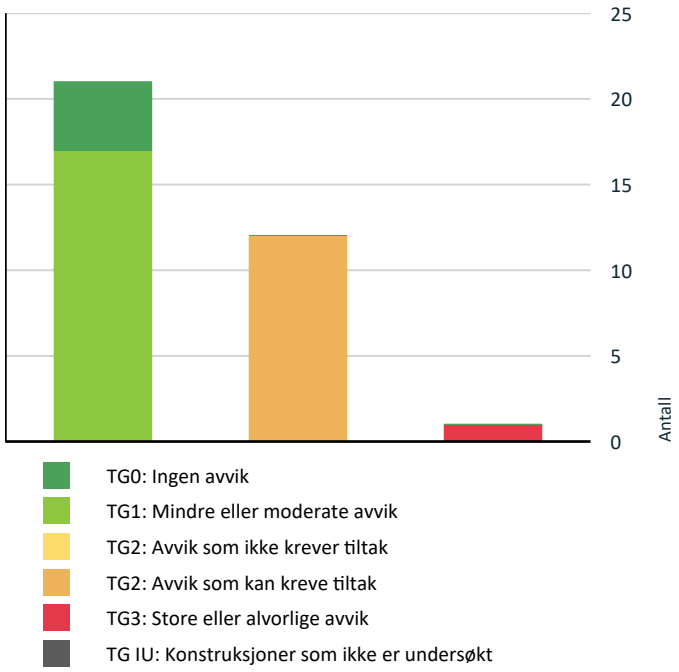
Ferdigattest foreligger. Denne er datert 10.10.2018

Byggetegninger datert 30.06.12 er fremlagt.

Tegningene har en rominndeling som ikke stemmer med det som er bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

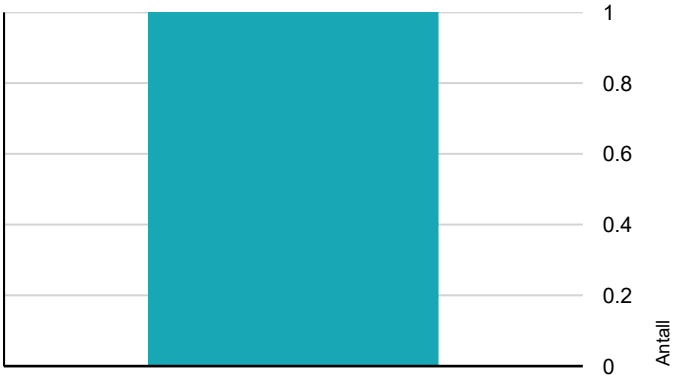
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2018

Standard
Moderne standard som er normalt for byggeåret.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt innvendig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein med undertak belagt med diffusjonsåpen membran. Det er sveiset membran på flate tak. Det er platetak/båndtekking på takoppløft. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er noe mosegro på takstein.
Beslaget mot membranen ligger for langt ned. Det er skarp kant mot membranen som gir fare for skade på membran. I tillegg er det samling av vann og nedfall som blir liggende bak beslaget. Det trekker fukt opp på skråtaket.

Sveisemebranen ligger ikke nedtil ved overgang til skråtak. Det er bølge i membranen.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut.

Takstein bør renses for mose.
Det må gjøres tiltak med beslagsløsningen og sveisemembranen i overgangen mellom skråtak og flatt tak.









TG 3 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslagsløsninger i lakkert/behandlet stål.
Det er etablert stigtrinn til pipe på skråtak. Adkomst via flatt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ru takstein som i varetar sikring mot snøras.
Det er ikke etablert snøsikring på takoppløft, noe som er et krav utfra byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det måles høye fuktverdier i konstruksjon ved overbygd balkong.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Ende på limtre/konstruksjon bør behandles/ beskyttes mot fukt.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er isolert loft og lukket skråhimling i 2. etg. Skråtaket har diffusjonsåpent undertak. Det meste av takkonstruksjonen er lukket, uten mulighet å vurdere utover utvendige og innvendige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Dette gjelder den flate takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Dokumentasjon på oppbyggingsmetode må innhentes. Det er ukjent om konstruksjonen er bygget som et kompakt tak uten lufting.





Diffusjonsåpen membran skråtak

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Det er noe bruksslitatsje på overflater på ytterdøren. Dette vurderes som normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Sørøst vendt, overbygd platting på 5 kvm med terrassebord ved inngangen. Det er lampe på vegg.

Nordvest vendt terrasse på 25 kvm med utgang fra stue. Elektrisk styrte markiser fra 2021. Det er tilhørende levegger på markisen.

Sørvest vendt balkong på 9 kvm med utgang fra hovedsoverommet i 2. etg. Det er terrassebord på dekke. Det er elektrisk styrt markise, varmelampe, stikk og lys på veggen. Spilerekkverk og utvendig takrenne/nedløp. Membran-/tetteløsning er ikke mulig å vurdere da denne ligger skjult.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er listefritt mellom himling og vegg. Det er elektriske varmekabler i hele 1. etg. Overflater vurderes å ha normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke mot grunnen

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 10mm i hovedsoverommet i 2.etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Bilder av membran er fremlagt.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke ved siden av ovn.

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

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

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med spilerekkverk. Håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Enkelte dører er skyvedører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer / Weber våtromssystem

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malt himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

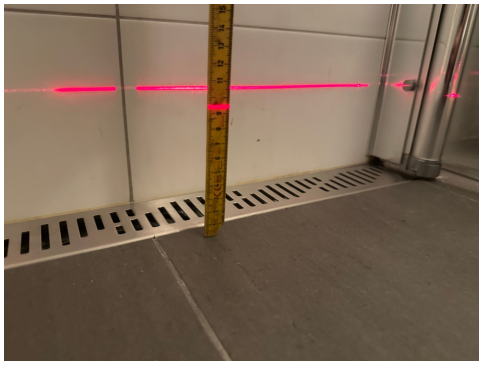
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34mm

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Silikonfuge i dusj bør vaskes evt. byttes.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



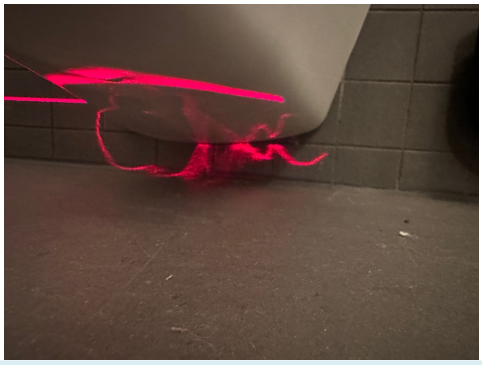
1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne og nedfelt dusjhjørne med dører i herdet glass.

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

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



1. ETASJE > BAD

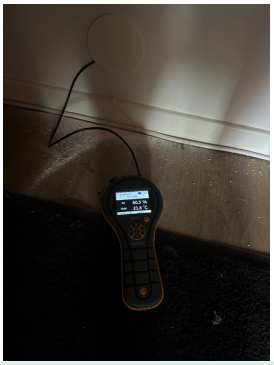
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk i himling og tilluft under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/teknisk rom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 60,3%



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer / Weber våtromssystem

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

En vegg er ikke på linje med øvrige vegger. Avviket er estetisk.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

Svertesopp bør fjernes.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

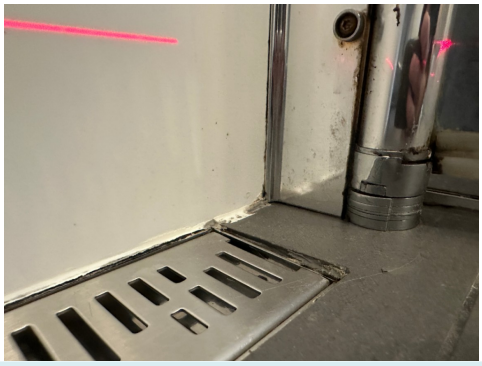
TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett med innebygd sisterne, nedsenket dusjhjørne med dører av herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

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

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk i himling og tilluft under dørblad.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Det var ikke mulig å ta hulltaking mot dusj pga skapinnredning i soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultet er 59,8%

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Aubo med glatte fronter, utført med Forbo møbellinolium. Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum i kompositt og messingkran. Det er integrert oppvaskmaskin, damp og sous vide stekeovn, stekeovn, 80cm induksjonsplatetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Normal bruksslitasje på overfater.

1. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg. Røroshetta m/ spjeld er tilkoblet ventilasjonsanlegget i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom. Skapet er drenert til rom bed sluk. Hovedstengekran er plassert under kjøkkenvasken. Det er waterguard under kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør og forgreninger av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet med varmegjenvinning er plassert på loftet. Eier opplyser at filter nylig er skiftet.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken. Den er tilkoblet fast kobling og det er etablert lekkasjesikring.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i gangen med automatsikringer. Hovedsikring på 40A

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Sarpsborg Installasjon AS, datert 26.03.2018

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

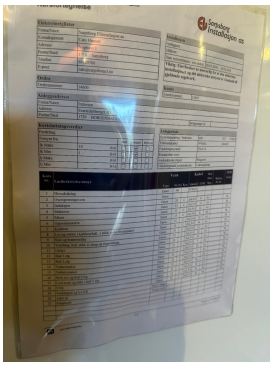
Inntak og sikringsskap

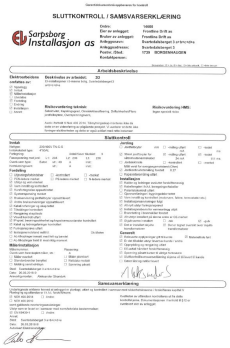
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sentralkoblet røykvarsler og branslukningsapparat fra 2018.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m²/115 m²

Rekkehus: Vindfang, 3 Bod, Kjøkken, Bad, Stue, Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et populært område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet nylige omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.		34 536
Kommunale avgifter	Kr.		25 000
Strøm - estimert	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**79 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**3 950 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 950 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

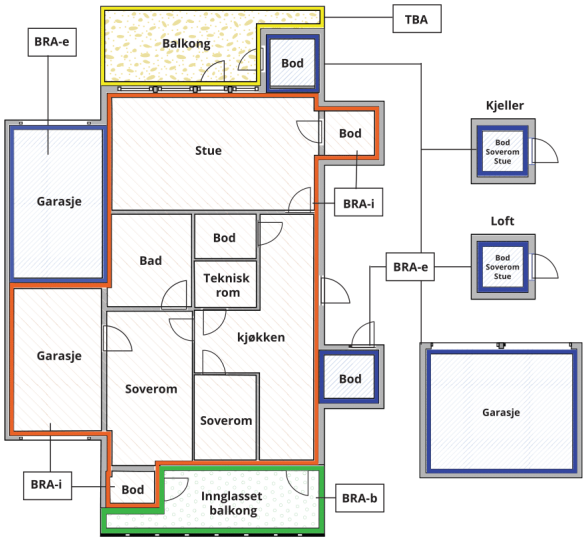
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64			64	30
2. Etasje	51			51	9
Garasjekjeller		5		5	
SUM	**115**	**5**			**39**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, Bod / teknisk, Kjøkken / spisestue, Bad, Stue		
2. Etasje	Gang m/ trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Omkledningsrom		
Garasjekjeller		Bod	

Kommentar

Det er tilhørende biloppstillingsplass i felles garasjekjeller i nabo bygget. Det er lagt opp lader til elbil.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest foreligger. Denne er datert 10.10.2018

Byggetegninger datert 30.06.12 er fremlagt.

Tegningene har en rominndeling som ikke stemmer med det som er bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det mangler branntetting/sparkel i skjøter/overganger på brannvegger i loftet.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	112	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Daniel Bjerk	Takstingeniør
	Liv Jeanette Solvang Tjønnås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1051	731		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Svartedalsberget 3 D

Hjemmelshaver
Tjønnås Liv Jeanette Solvang, Tjønnås Thomas Pettersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus med gjennomgående god standard, beliggende i attraktivt boligområde. Området består hovedsaklig av nyere bebyggelse, nært tilknyttet store friluftsområder ca. 7 km øst for Sarpsborg sentrum. Fra boligområdet er det kort avstand til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Det er skolevei på gangsti fra Kløvningsten til Borgen. Ikke langt unna finnes kjøpesenter og flere andre butikker, baker, apotek m.m. I området er det flere idrettslag og ulike foreninger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er asfalterte internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesområde med bruksplen og asfalterte internveier. Det er lekeplass med ballbane og lekeapparater. Sittegrupper og spredte busker/beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 290 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring	20468992			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.08.2025		Fremvist		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Innhentet		Nei
Tegninger og ferdigattest			Innhentet		Nei
Samsvarserklæring - elektrisk	26.03.2018		Innhentet		Nei
FDV dokumentasjon våtrom			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BW3563

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Svartedalsberget 3D, 1739 BORGENHAUGEN

03 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Svartedalsberget 3D	Svartedalsberget 3D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden det var nytt i 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Tjønnås, Liv Jeanette Solvang

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Har montert peis

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Annen leilighet, men utbedret. Mener det var skjeggkre.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Mulig innleggelse av fibernett

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95270460

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Solvang, Liv Jeanette	**2025-09-03**

Identification

bankID Solvang, Liv Jeanette

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Solvang, Liv Jeanette	03/09-2025 14:08:41	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SVARTEDALSBERGET

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Svartedalsberget.

Sameiet består av eiendommen gnr 1051, bnr 731 i Sarpsborg kommune.

Sameiet består av 16 seksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, eventuell tilleggsdel og sameiebrøk for hver seksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

Ordene bruksenhet og seksjon har samme innhold i disse vedtektene.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende

konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

En sameier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Kostnader til felles strøm, forretningsførsel, revisjon, drift vedlikehold og oppgradering av utvendig fellesareal, kabel TV (grunnpakke) og bredbånd (grunnpakke) skal fordeles med like deler på bruksenhetene.

Utgifter til drift, vedlikehold og oppgradering av det underjordiske garasjeanlegget skal fordeles mellom bruksenhetene i forhold til det antall parkeringsplasser man disponerer. Nevneren er således 26, mens telleren er det antall parkeringsplasser den enkelte bruksenhet disponerer.

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-5 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

9-6 Årsmøtet
Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-7 Innkalling til årsmøte
Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9-8 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle
Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9-9 Møteledelse. Protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer.
Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10.3. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin

beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av Årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger endring/oppsetting av levegger, rekkverk, plattinger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Den enkelte sameier kan uten samtykke fra styret montere screens og utvendige persienner med farger som er tilpasset fasaden. Styrets samtykke skal innhentes før montering hvor ønsket farge ikke er den samme som fasaden.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne/parabol uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. Underjordisk garasjeanlegg:

20.1

Bruksenhetene bruksrett til parkeringsplass og bod i bakkant, i sameiets underjordiske garasjeanlegg.

Parkeringsplassene og bodene er organisert som tilleggsdel til bruksenheten.

Parkeringsplass og bod kan, ved enighet mellom sameierne, byttes internt i sameiet. Partene må sørge for reseksjonering dersom slikt bytte ikke skal være midlertidig. Partene er selv ansvarlig for kostnadene ved reseksjonering.

Parkeringskjelleren inneholder bl.a tre HC - plasser. De sameierne som har fått tildelt bruksrett til HC - plasser uten å ha et fysisk handikap som gjør en slik plass nødvendig, er forpliktet seg til å gi fra seg bruksrett til plassen dersom det er andre i sameiet som kan dokumentere behov for HC – plass. Den som krever en HC – plass basert på behov må selv ha bruksrett til annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bytte bruksrett til denne med bruksretten til HC - plassen. Retten til å bruke

en tilrettelagt plass gjelder kun så lenge et dokumentert behov er tilstede. Styret tar imot, behandler og avgjør søknad om overtagelse av bruksrett til HC – plass.

Sameiet skal sørge for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren. Sameiets kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som angitt i punkt 7.

Bruksretter til parkeringsplasser og boder som ikke erverves av sameierne er disponert av utbygger. Det er tinglyst en omsettelig bruksrett til utbygger eller den han utpeker. Den som innehar en slik bruksrett vil også kunne leie ut bruksretten. Det er ingen begrensninger i forhold til hvem utbygger kan overdra eller leie ut bruksretten til. Den som innehar bruksretten til parkeringsplass bærer sin forholdsmessige andel av felleskostnadene som regulert i punkt 7.

De sameierne som har ervervet bruksretter av utbygger, nevnt i avsnittet over, skal begjære reseksjonering slik at bruksretten til parkeringsplass og/eller bod gjøres til tilleggsdel til bruksenheten. Sameieren bærer kostnaden ved slik reseksjonering, og årsmøte gir sitt samtykke ved denne vedtektsreguleringen, jf § 49 (b). Begjæringen om reseksjonering settes frem av styret for den enkelte sameiers kostnad, jf § 21

20.2 Lading av el-biler og plug-in hybrider

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladestasjonen.
- Ladestasjonen skal etableres i sameiets felles garasjeanlegg, på seksjonseiers parkeringsplass.
- Etablering av ladestasjon skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Det skal benyttes ladestasjon Zaptec PRO som bekostes av den enkelte seksjonseier.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra sameiets fellesstrøm som er lagt frem til seksjonseiers parkeringsplass.
- Den enkelte seksjonseier må selv betale for sitt forbruk.
- Seksjonseier skal etter at installasjon av ladestasjon er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Seksjonseier må selv bekoste installasjonen av ladestasjonen, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av denne.
- Seksjonseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladestasjonen.
- Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/ etableringen av ladestasjonen.
- Seksjonseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering/ oppgradering av garasjeanlegget. På samme måte må seksjonseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket (Ladestasjonen) fjernes, må seksjonseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladestasjonen eies av seksjonseier.
- Ved evt. bytte av garasjeplass, som følge av at person med nedsatt funksjonsevne krever at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte garasjeplass, jfr. vedtektenes pkt. 20.1, 4. ledd, vil seksjonseier som har ladestasjon i sin garasje, evt. måtte demontere og remontere ladestasjon på ny garasjeplass, for egen kostnad.
- Det tillates IKKE at elbil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig veggstikkontakt) i sameiet.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Boligopplysninger:

Boligsameiet Svartedalsberget
Svartedalsberget 3 D
1739 BORGENHAUGEN

Vår ref.: 436/8
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Jeanette Solvang Tjønnås, Thomas Pettersen Tjønnås

Organisasjonsnr: 818 126 522 **Seksjonsnr:** 8

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 878**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 088
Tilleggsytelser:	Kostnad tilleggsarbeider garasjeanlegg	195
	Ekstra parkering	200
	Kostnad tilleggsarbeider garasjeanlegg ekstra parkering	195
	Parkering	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	6 348
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	104 934

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjørn Tore Aarsvold
Adresse:	Svartedalsberget 3 B
Postnr/-sted:	1739 BORGENHAUGEN
Telefon:	Mob.: 92022550
E-post:	bto.aar@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	6 348	Andre inntekter:	838
Annen formue:	25 004	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2018		
Gårds/bruksnr:	1051/731 - seksjon:8		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5372

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	20468992

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	27.03.2018	Første innflytting:	27.03.2018
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass i felles garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	5
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Ingen forkjøpsrett		

Boligopplysninger:

Boligsameiet Svartedalsberget
Svartedalsberget 3 D
1739 BORGENHAUGEN

Vår ref.: 436/8
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Jeanette Solvang Tjønnås, Thomas Pettersen Tjønnås

Organisasjonsnr: 818 126 522

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Svartedalsberget tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Park og Anleggs lokaler, Sundløkkaveien 73, Torp.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Håvard Bøe ble valgt

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Håvard Bøe ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Antall seksjonseiere: 10
Antall fullmakter: 2
Antall stemmeberettigede: 12

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 4
Fra SOBBL: Håvard Bøe

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 sameiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Andre Bakke og Tormod Jensen ble valgt

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 Nye ordensregler

Styret har utarbeidet et forslag til nye ordensregler, og foreslår at disse erstatter eksisterende ordensregler. Forslaget er det samme som ble behandlet på fjorårets årsmøte, med unntak av at ordet pergola er flyttet til punktet om hvilke tiltak styret beslutter utforming og plassering av.

Seksjonseier Bjørn Tore Aarsvoll har meldt inn sak om å endre/oppdatere gjeldende ordensregler, og foreslår at ordensreglene vedtas med ikrafttredelse fra d.d.

Begge forslagene, samt eksisterende ordensregler, lå vedlagt i innkallingen.

Styrets innstilling: Styret ber årsmøtet ta stilling til hvilke ordensregler de ønsker at skal gjelde for sameiet, og foreslår at det stemmes over om man skal beholde dagens ordensregler, eller om dagens regler skal erstattes med styrets forslag, eller seksjonseiers forslag.

Vedtak:
Bjørn Tore Aarsvoll trakk sitt forslag.

Det ble foretatt håndsopprekking og enstemmig vedtatt at styrets forslag til nye ordensregler skal erstatte dagens ordensregler.

4.2 Infrastruktur til lading av elbil

Styret har innhentet tilbud fra Sarpsborg EL-installasjon på oppgradering av infrastrukturen i sameiet, og legger frem to alternativer til avstemming. De ulike alternativene, samt tilbud og oversikt over parkeringskjeller lå vedlagt i innkallingen.

Seksjonseier Bjørn Tore Aarsvold har meldt inn sak hvor han foreslår at det nedsettes en "passe stor" arbeidsgruppe som gis mandat til å innhente relevant informasjon og tilbud på nødvendig utstyr, montering og installasjonskostnader. Hans sak lå vedlagt i innkallingen.

Styrets innstilling: Styret foreslår at årsmøtet avgjør hvilke av de to alternativene det er innhentet tilbud på man skal gå for. Oppgradering av infrastruktur for elbil-lading faller innunder styrets ansvarsområde, og styret vurderer det som lite hensiktsmessig at det skal opprettes en egen gruppe som skal innhente nye tilbud.

Vedtak:
Bjørn Tore Aarsvoll trakk sitt forslag.

Alternativ 2 fikk 10 stemmer og det ble vedtatt å gå for dette tilbudet. Alternativ 1 fikk to stemmer.

4.3 Sak fra seksjonseier - omdisponering/endring/privatisering av fellesområder

Fra Bjørn Tore Aarsvold: "Omdisponering/endring/privatisering av fellesområder, herunder eks. oppføring av hekkplanter, blomsterkasser og andre "kreasjoner".

Motivasjon: I den senere tid er det plantet hekker og utplassert blomsterkasser og andre "kreasjoner" uten årsmøtets samtykke. Styrets alminnelige rettigheter/plikter omfatter løpende vedlikehold av fellesområder og bygningsmasser mv., ikke retten til å utføre vesentlige endringer i utomhusplan, eks. i form av utplassering av blomsterkasser, beplanting ell. uten årsmøtets samtykke.

Forslag til vedtak: Endring i utomhusplan, herunder eks. planting av hekkplanter ell. utplassering av blomsterkasser og/eller andre "kreasjoner" på fellesområdet kan ikke utføres uten forutgående godkjenning av årsmøte med 2/3 flertall."

Styrets innstilling: Planting av hekk og utplassering av blomsterkasser ble diskutert etter årsmøtet i 2023, men er ikke formelt behandlet av årsmøtet da eller tidligere. Styret oppfattet at det var enighet blant beboerne i rekke 7 om hvordan utforming på dette skulle være.

Vedtak:

Ved endring av uteområde skal sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter følges.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024.

Forslag: Kr. 30.000 til intern fordeling

Vedtak:

Som forslag

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Stine Maria Leinum er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag: Bjørn Tore Aarsvoll

Vedtak:

Som forslag

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Cato Aspaas er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag: Anne Karine Frigaard

Vedtak:

Som forslag

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Thomas Pettersen Kjønnås og Lars-Magne Uttisrud er på valg.

Forslag: Steinar Henriksen og Andre Bakke

Vedtak:
Som forslag

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Kjell Arne Leinum og Cato Aspaas

Vedtak:
Som forslag

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Torp, 16.04.2024

Håvard Bøe, møteleder (sign.)
Andre Bakke, protokollvitne (sign.)
Tormod Jensen, protokollvitne (sign.)

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.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SVARTEDALSBERGET

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Svartedalsberget.

Sameiet består av eiendommen gnr 1051, bnr 731 i Sarpsborg kommune.

Sameiet består av 16 seksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, eventuell tilleggsdel og sameiebrøk for hver seksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

Ordene bruksenhet og seksjon har samme innhold i disse vedtektene.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende

konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

En sameier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Kostnader til felles strøm, forretningsførsel, revisjon, drift vedlikehold og oppgradering av utvendig fellesareal, kabel TV (grunnpakke) og bredbånd (grunnpakke) skal fordeles med like deler på bruksenhetene.

Utgifter til drift, vedlikehold og oppgradering av det underjordiske garasjeanlegget skal fordeles mellom bruksenhetene i forhold til det antall parkeringsplasser man disponerer. Nevneren er således 26, mens telleren er det antall parkeringsplasser den enkelte bruksenhet disponerer.

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-5 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

9-6 Årsmøtet
Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-7 Innkalling til årsmøte
Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9-8 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle
Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9-9 Møteledelse. Protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer.
Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10.3. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin

beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av Årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger endring/oppsetting av levegger, rekkverk, plattinger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Den enkelte sameier kan uten samtykke fra styret montere screens og utvendige persienner med farger som er tilpasset fasaden. Styrets samtykke skal innhentes før montering hvor ønsket farge ikke er den samme som fasaden.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne/parabol uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. Underjordisk garasjeanlegg:

20.1

Bruksenhetene bruksrett til parkeringsplass og bod i bakkant, i sameiets underjordiske garasjeanlegg.

Parkeringsplassene og bodene er organisert som tilleggsdel til bruksenheten.

Parkeringsplass og bod kan, ved enighet mellom sameierne, byttes internt i sameiet. Partene må sørge for reseksjonering dersom slikt bytte ikke skal være midlertidig. Partene er selv ansvarlig for kostnadene ved reseksjonering.

Parkeringskjelleren inneholder bl.a tre HC - plasser. De sameierne som har fått tildelt bruksrett til HC - plasser uten å ha et fysisk handikap som gjør en slik plass nødvendig, er forpliktet seg til å gi fra seg bruksrett til plassen dersom det er andre i sameiet som kan dokumentere behov for HC – plass. Den som krever en HC – plass basert på behov må selv ha bruksrett til annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bytte bruksrett til denne med bruksretten til HC - plassen. Retten til å bruke

en tilrettelagt plass gjelder kun så lenge et dokumentert behov er tilstede. Styret tar imot, behandler og avgjør søknad om overtagelse av bruksrett til HC – plass.

Sameiet skal sørge for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren. Sameiets kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som angitt i punkt 7.

Bruksretter til parkeringsplasser og boder som ikke erverves av sameierne er disponert av utbygger. Det er tinglyst en omsettelig bruksrett til utbygger eller den han utpeker. Den som innehar en slik bruksrett vil også kunne leie ut bruksretten. Det er ingen begrensninger i forhold til hvem utbygger kan overdra eller leie ut bruksretten til. Den som innehar bruksretten til parkeringsplass bærer sin forholdsmessige andel av felleskostnadene som regulert i punkt 7.

De sameierne som har ervervet bruksretter av utbygger, nevnt i avsnittet over, skal begjære reseksjonering slik at bruksretten til parkeringsplass og/eller bod gjøres til tilleggsdel til bruksenheten. Sameieren bærer kostnaden ved slik reseksjonering, og årsmøte gir sitt samtykke ved denne vedtektsreguleringen, jf § 49 (b). Begjæringen om reseksjonering settes frem av styret for den enkelte sameiers kostnad, jf § 21

20.2 Lading av el-biler og plug-in hybrider

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladestasjonen.
- Ladestasjonen skal etableres i sameiets felles garasjeanlegg, på seksjonseiers parkeringsplass.
- Etablering av ladestasjon skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Det skal benyttes ladestasjon Zaptec PRO som bekostes av den enkelte seksjonseier.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra sameiets fellesstrøm som er lagt frem til seksjonseiers parkeringsplass.
- Den enkelte seksjonseier må selv betale for sitt forbruk.
- Seksjonseier skal etter at installasjon av ladestasjon er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Seksjonseier må selv bekoste installasjonen av ladestasjonen, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av denne.
- Seksjonseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladestasjonen.
- Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/ etableringen av ladestasjonen.
- Seksjonseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering/ oppgradering av garasjeanlegget. På samme måte må seksjonseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket (Ladestasjonen) fjernes, må seksjonseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladestasjonen eies av seksjonseier.
- Ved evt. bytte av garasjeplass, som følge av at person med nedsatt funksjonsevne krever at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte garasjeplass, jfr. vedtektenes pkt. 20.1, 4. ledd, vil seksjonseier som har ladestasjon i sin garasje, evt. måtte demontere og remontere ladestasjon på ny garasjeplass, for egen kostnad.
- Det tillates IKKE at elbil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig veggstikkontakt) i sameiet.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

ORDENSREGLER
FOR
Boligsameiet Svartedalsberget

Vedtatt av årsmøtet 16.04.24

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet
*hverdager mellom klokken 22:00-07:00.
*helg mellom klokka 23:00-08:00
I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., tillates dette i tidsrommet:

- hverdager klokken 0700-2200
- lørdag klokken 10:00-17:00
- søndag/helligdager skal det ikke forekomme støyende aktiviteter.

Det er ikke tillatt med trampoline.

Vi skal opptre hensynsfult ovenfor hverandre.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at terrassen og balkongen i 2.etg ikke benyttes som lagringsplass for avfall, eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er grunnlag for å melde skaden til forsikringsselskapet.

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, herunder markiser, pergola, utvendige persienner, vind / solavskjerming.
Alle som skal installere utvendig markiser, må bruke fargekode 407/94 mellomgrå.
Parabol, andre antenner, varmepumper, tillates ikke montert på boligene.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiet eiendom, inklusive fellesarealene, forsøpling tillates ikke.

Vis hensyn med sigarettbruk ved egne inngangspartier, balkonger og terrasser utendørs.

Restavfall, papp/papir og glass/metall skal kastes i egne beholdere for disse formål.
Avfall skal ikke settes utenfor avfallsstasjonen/søppelkassene.
Plastavfall samles i egne plastavfallsposer, og settes ved avfallsstasjonen/ søppelkassene når det er plastinnsamling. Se Sarpsborg kommunes tømmekalender.
Mat skal ikke legges ut på sameiet område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene

Seksjonseiere/beboere/leietakere har ansvar for at sitt eget inngangsparti inkludert gangbane/asfalt utenfor sin gressplen. Denne skal holdes i orden.
Dette inkluderer snøfjerning og salting/strøing om vinteren, og feiing.

Garasjeanlegget :
*det er ikke tillatt å oppbevare eksplosiver / gassbeholdere eller annet brennbart i garasjeanlegget
*hver enkelt seksjonseier/leietaker plikter å holde sin/sine p.plass ryddig.
* utgangsdør skal alltid lukkes når garasjeanlegget forlates.
*tap av portåpner/nøkkel til garasjeanlegget må straks meldes fra til styret.
*ønsker en seksjonseier å leie ut en garasjeplass man disponerer i garasjeanlegget, skal det søkes styret om dette.

Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.

5. Kjøring og parkeringsbestemmelser

Gangveiene /rundkjøringen og seksjonsinngang skal ikke benyttes til kjøring og parkering av motorkjøretøy med unntak av korte stopp. Dette være seg inn/utflytting, av og pålessing, o.l.
Seksjonseiere/beboere/leietakere er ansvarlig for å informere sine besøkende om sameiets ordensreglement om kjøring/parkering på nevnte sted.
*parkeringsplass i garasjeanlegget skal benyttes først, før parkering ute på oppmerket p.plass benyttes.
*det er ikke tillatt å parkere tilhengere o.l i garasjeanlegget, for så å benytte utvendig p.plass til bil.
*det er ikke tillatt å parkere campingvogner/bobiler/større kjøretøy og kjøretøy som naturlig faller innunder dette segmentet, hverken i garasjeanlegget eller p.plasser ute.
*parkering av kjøretøy må gjøres slik at det ikke er til hinder for andre parkerende, det er ikke tillatt med langtidsparkering ute.
* MC-kjøretøy skal parkeres innenfor oppmerket sone langs stenblokkene mot rekke 3.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier/beboer/leietaker aksepterer sameiets regler for dyrehold:
*hund skal være under oppsyn av eier/dyrepasser, dette inkluderer båndtvang på fellesområdene og i garasjeanlegget hele året.

Beboere som holder dyr, også andre dyr enn hund, skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

7. Andre bestemmelser

Ved bruk av utepeis/grilling på balkonger/terrasser må det utvises særlig forsiktighet, og tas hensyn ovenfor naboer.

8. Brudd på ordensreglene

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Svartedalsberget mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Nobina Buss sine lokaler, Statsminister Torps vei 32, 1739 Borgenhaugen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Bøe

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Bøe

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Antall seksjonseiere: 11
Antall fullmakter: 1
Antall stemmeberettigede:12

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 1
Fra SOBBL: Håvard Bøe

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Pettersen Tjønnås og Anne Karine Frigaard

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:
Regnskap for 2024 ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - endring av vedtektene

Sameiet har i 2024 lagt ny infrastruktur i garasjeanlegget til 16 stk. ladeplasser, samt etablert et komplett WIFI-anlegg som sørger for at laderne kommuniserer med hverandre. Som en konsekvens av dette ser styret behov for å gjøre tilpasninger i teksten i vedtektens punkt 20.2 (dagens tekst lå vedlagt i innkallingen).

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak:
Følgende tekst godkjennes og erstatter dagens tekst i punkt 20.2. Enstemmig vedtatt.

"**20.2 Lading av el-biler og plug-in hybrider**

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladestasjonen.
- Ladestasjonen skal etableres i sameiets felles garasjeanlegg, på seksjonseiers parkeringsplass.
- Etablering av ladestasjon skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Det skal benyttes ladestasjon Zaptec PRO som bekostes av den enkelte seksjonseier.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra sameiets fellesstrøm som er lagt frem til seksjonseiers parkeringsplass.
- Den enkelte seksjonseier må selv betale for sitt forbruk.
- Seksjonseier skal etter at installasjon av ladestasjon er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Seksjonseier må selv bekoste installasjonen av ladestasjonen, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av denne.
- Seksjonseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladestasjonen.
- Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/ etableringen av ladestasjonen.
- Seksjonseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering/ oppgradering av garasjeanlegget. På samme måte må seksjonseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket (Ladestasjonen) fjernes, må seksjonseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladestasjonen eies av seksjonseier.
- Ved evt. bytte av garasjeplass, som følge av at person med nedsatt funksjonsevne krever at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte garasjeplass, jfr. vedtektenes pkt. 20.1, 4. ledd, vil seksjonseier som har ladestasjon i sin garasje, evt. måtte demontere og remontere ladestasjon på ny garasjeplass, for egen kostnad.
- Det tillates IKKE at elbil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig veggstikkontakt) i sameiet.

4.2 Sak fra styret - omlegging til fiber i sameiet

Styret har undersøkt muligheten for å få fiber i sameiet og ønsker å jobbe videre med innhenting av tilbud, og å eventuelt inngå avtale med leverandør. Styret ber om årsmøtets fullmakt til å inngå en kollektiv avtale på fibernett.

Et eksempel på en slik avtale vil bli presentert på årsmøtet.

Vedtak:
Styret jobber videre med å innhente tilbud og vil legge frem dette på et ekstraordinært årsmøte.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

Forslag: Kr. 36.000 til intern fordeling

Vedtak:
Som forslag

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Tormod Jensen er på valg

Valgkomiteens innstilling: Ingen innstilling

Andre forslag: Thomas Pettersen Tjønnås

Vedtak:
Thomas Pettersen Tjønnås

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Andre Bakke og Steinar Henriksen er på valg

Valgkomiteens innstilling: Ingen innstilling

Andre forslag: Andre Bakke og Steinar Henriksen

Vedtak:
Andre Bakke og Steinar Henriksen ble valgt

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Kjell Arne Leinum og Cato Aspaas er på valg

Vedtak:
Kjell Arne Leinum og Cato Aspaas ble valgt

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 28.04.2025

Håvard Bøe, møteleder (sign.)
Thomas Tjønnås, protokollvitne (sign.)
Anne K. Frigaard, protokollvitne (sign.)

Boligsameiet Svartedalsberget

Innkalling til ordinært årsmøte

Tidspunkt: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00

Sted: Nobina Buss sine lokaler, Statsminister Torps vei 32, 1739 Borgenhaugen

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av 2 seksjonseiere 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 - endring av vedtektene
- 4.2 Sak fra styret - omlegging til fiber i sameiet

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

14.04.2025

Hilsen styret i Boligsameiet Svartedalsberget

På årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er seksjonseiere i eierseksjonssameie (dersom ektefelle/samboer ikke er seksjonseier/ medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på årsmøtet, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom seksjonseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av 2 seksjonseiere 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 - endring av vedtektene

Sameiet har i 2024 lagt ny infrastruktur i garasjeanlegget til 16 stk. ladeplasser, samt etablert et komplett WIFI-anlegg som sørger for at laderne kommuniserer med hverandre. Som en konsekvens av dette ser styret behov for å gjøre tilpasninger i teksten i vedtektens punkt 20.2 (se vedlegg).

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Følgende tekst godkjennes og erstatter dagens tekst i punkt 20.2.

"**20.2 Lading av el-biler og plug-in hybrider**

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladestasjonen.
- Ladestasjonen skal etableres i sameiets felles garasjeanlegg, på seksjonseiers parkeringsplass.
- Etablering av ladestasjon skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Det skal benyttes ladestasjon Zaptec PRO som bekostes av den enkelte seksjonseier.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra sameiets fellesstrøm som er lagt frem til seksjonseiers parkeringsplass.
- Den enkelte seksjonseier må selv betale for sitt forbruk.
- Seksjonseier skal etter at installasjon av ladestasjon er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Seksjonseier må selv bekoste installasjonen av ladestasjonen, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av denne.
- Seksjonseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladestasjonen.
- Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladestasjonen.
- Seksjonseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i

anledning sameiets vedlikehold eller modernisering/ oppgradering av garasjeanlegget. På samme måte må seksjonseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket (Ladestasjonen) fjernes, må seksjonseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladestasjonen eies av seksjonseier.
- Ved evt. bytte av garasjeplass, som følge av at person med nedsatt funksjonsevne krever at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte garasjeplass, jfr. vedtektenes pkt. 20.1, 4. ledd, vil seksjonseier som har ladestasjon i sin garasje, evt. måtte demontere og remontere ladestasjon på ny garasjeplass, for egen kostnad.
- Det tillates IKKE at elbil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig veggstikkontakt) i sameiet.

4.2 Sak fra styret - omlegging til fiber i sameiet

Styret har undersøkt muligheten for å få fiber i sameiet og ønsker å jobbe videre med innhenting av tilbud, og å eventuelt inngå avtale med leverandør. Styret ber om årsmøtets fullmakt til å inngå en kollektiv avtale på fibernett.

Et eksempel på en slik avtale vil bli presentert på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å bringe gjeldende avtale med Telia til opphør og tegne ny avtale med leverandør av fibernett, med en bindingstid på maks 24 mnd. TV avtale vil deretter være valgfritt for den enkelte.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Bjørn Tore Aarsvold
Styremedlem, Tormod Jensen
Styremedlem, Anne Karine Frigaard
Varamedlem, Andre Bakke
Varamedlem, Steinar Henriksen

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Tormod Jensen er på valg

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Andre Bakke og Steinar Henriksen er på valg

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Kjell Arne Leinum og Cato Aspaas er på valg

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinært årsmøte i 2025 i Boligsameiet Svartedalsberget.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Seksjonseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En seksjonseier som ikke kan møte på årsmøtet, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Seksjonseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Boligsameiet Svartedalsberget for 2024

Boligsameiet Svartedalsberget, org.nr. 818126522 er et eierseksjonssameie som består av 16 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Sameiets bygninger er forsikret i Fremtind Forsikring AS.

Styret har bestått av

Styreleder, Bjørn Tore Aarsvold, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tormod Jensen, Valgt fra 23.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne Karine Frigaard, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Andre Bakke, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Steinar Henriksen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Nytt bil-ladeanlegg ble montert høsten 2024 i samsvar med årsmøtets vedtak og iht. vedtektsbestemmelsene om kostnadsdekning.

Takbelysning i garasje ble skiftet ut fra lysstoffrør til ledbelysning.

Det nederste leddet på garasjeport er byttet ut grunnet skade (forsikringsdekning).

Utemøbler og sandkasse på fellesområdet er fjernet grunnet råte. Disse er planlagt erstattet med nye møbler våren 2025.

Defekt overspenningsvern i garasjeanlegget er skiftet ut.

Avtale om snøbrøyting/strøing og gressklipping av fellesområdet er fornyet.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

En klagesak, hvor andelshaver ble pålagt å sikre frittstående, privat utvendig basseng.

Klage på støy på rød dag.

Problematikk knyttet til sortering avhending av avfall.

Generende lyd i én leilighet i rekke 7.

Kun ordinære saker utover dette.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styret ber årsmøte ta stilling til eventuelt bytte av Internett leverandør. Fibernett er tilgjengelig i område. Se egen årsmøtesak.

Styret er gjort kjent med mulig svakhet i takkonstruksjonen fra skrått til flatt tak. Fagressurs er engasjert. Utbedring planlegges.

Helse, miljø og sikkerhet

Det elektriske anlegget i Garasjen er kontrollert i forbindelse med montering av bil-ladere. Defekt overspenningsvern er skiftet ut.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

Resultatregnskap for Boligsameiet Svartedalsberget

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader drift		411 544	384 972	394 900	414 100
Innkrevde kostnader garasjer		60 400	60 000	60 000	62 400
Andre innkrevde kostnader		32 654	39 915	55 000	60 800
Andre inntekter		31 439	0	0	95 000
Sum Inntekter		**536 037**	**484 887**	**509 900**	**632 300**
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	30 000	26 000	30 000	31 200
Arbeidsgiveravgift og pensjon		4 230	3 666	4 200	4 400
Revisjonshonorar	3	4 000	3 875	4 400	4 200
Forretningsførerhonorar		48 492	45 966	48 700	50 200
Drift og vedlikehold	4	430 369	86 898	128 000	140 000
TV/bredbånd		102 276	97 340	103 000	106 400
Forsikringer		81 341	76 027	86 000	95 200
Kostnader strøm, energi		48 530	72 890	87 800	128 300
Andre driftskostnader	5	10 111	10 744	17 800	14 401
Sum driftskostnader		**759 350**	**423 405**	**509 900**	**574 301**
Driftsresultat		**-223 313**	**61 482**	**0**	**57 999**
FINANS					
Renteinntekter		13 862	13 752	0	0
Sum finansielle poster		**13 862**	**13 752**	**0**	**0**
Resultat		**-209 451**	**75 234**	**0**	**57 999**
Overført til/fra opptjent egenkapital		-209 451	75 234	0	0

Balanse for Boligsameiet Svartedalsberget

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	6	110 801	98 387
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		302 477	509 272
Sum omløpsmidler		**413 278**	**607 659**
SUM EIENDELER		**413 278**	**607 659**

Balanse for Boligsameiet Svartedalsberget

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		308 343	517 795
Sum egenkapital	**7**	**308 343**	**517 795**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 878	0
Leverandørgjeld		102 057	89 864
Sum kortsiktig gjeld		**104 935**	**89 864**
Sum gjeld		**104 935**	**89 864**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**413 278**	**607 659**

Boligsameiet Svartedalsberget

Sted:_____, dato:_____

Bjørn Tore Aarsvold Styreleder	Anne Karine Frigaard Styremedlem	Tormod Jensen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Årsregnskapet tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Slik som avskrivninger, opptak og avdrag på lån.

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	**517 795**	**442 560**
Endring disponible midler		
Årets resultat	-209 451	75 234
Årets endring av disponible midler	**-209 451**	**75 234**
Disponible midler	**308 343**	**517 795**

Omløpsmidler	413 278	607 659
Kortsiktig gjeld	-104 935	-89 864
Disponible midler	**308 343**	**517 795**

Note 1 - Styrehonorar

Våren 2024 vedtok sameiets årsmøte styrets honorar for valgperioden 2023/2024. Styrets honorar ble utbetalt i 2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	0	42 477
6603 Vedlikehold uteområde	79 695	41 187
6609 Egenandel forsikring	3 000	0
6612 Kostnader garasjer	347 674	3 234
Sum	**430 369**	**86 898**

Vedlikehold uteområdet omfatter snøbrøyting, feiing, gressklipping samt service på utebelysning. Kostnader garasje omfatter opplegg for ladeanlegg i parkeringskjeller, samt reparasjon av port.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy og redskap	0	4 795
6560 Kostnader elbil lading	4 713	0
6860 Kurs og konferanser	500	500
7400 Kontingent- fradragsberettiget	807	801
7710 Årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 551	1 572
7790 Andre driftskostnader	13	1 201
7797 Alarmoverføring	653	0
Sum	**10 111**	**10 744**

Konto 7790: SMS i portalen

Note 6 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	110 801	98 387
Sum	**110 801**	**98 387**

Note 7 - Endring egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	517 795	442 560
Årets resultat	-209 451	75 234
Egenkapital 31.12.	**308 343**	**517 795**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Svartedalsberget.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Svartedalsberget

Styreleder	Bjørn Tore Aarsvold (sign.)	29.03.2025
Styremedlem	Tormod Jensen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Anne Karine Frigaard (sign.)	27.03.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Boligsameiet Svartdalsberget

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Svartdalsberget som viser et underskudd på kr 209 451. 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 sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

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 sameiets 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, 31. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Dagens tekst

20.2 Lading av el-biler og plug-in hybrider

Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra seksjonseiere om å etablere ladepunkt for el-bil og plug-in hybrid i felles garasjeanlegg på følgende vilkår:

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunktet.
- Ladepunktet/ladestasjon, skal etableres i sameiets felles garasjeanlegg, på seksjonseiers parkeringsplass.
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. installatør, og skal tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra sameiets fellesstrøm, og det må etableres en egen undermåler, som viser strømforbruket, og den enkelte må selv betale for sitt forbruk.
- Ladepunktet bør ha mulighet for laststyring slik at maksimal ladestrøm kan begrenses.
- El. installatør må vurdere fare for overbelastning på grunn av samtidighet både i hver enkelt boenhet og for sameiet samlet, hvis mange installerer ladepunkt og lader samtidig.
- Overspenningsvern bør installeres for å unngå skade på bil ved evt. lynnedslag og andre overspenninger.
- Seksjonseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Seksjonseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Seksjonseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra eget sikringsskap fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.
- Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Seksjonseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være
  nødvendig, i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av garasjeanlegget. På samme måte må seksjonseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må seksjonseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladepunktet eies av seksjonseier
- Ved evt. bytte av garasjeplass, som følge av at person med nedsatt funksjonsevne krever at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte garasjeplass, jfr. vedtektenes pkt. 20.1, 4. ledd, vil seksjonseier som har ladepunkt i sin garasje, evt. måtte demontere og remontere ladepunktet i ny garasjeplass, for egen kostnad.

- Det tillates IKKE at el.bil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i sameiet.
- Medfører lading av el.bil og plug-in hybrider at el. tilførselen til sameiet må oppgraderes, skal årsmøtet ta stilling til om kapasiteten skal økes.
- Dersom el.tilførselen i sameiet ikke lenger er tilstrekkelig for lading av el.bil og plug-in hybrider, kan styret trekke tilbake tillatelser.

Boligsameiet Svartedalsberget

Innkalling til ordinært årsmøte

Tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00

Park og Anleggs lokaler, Sundløkkaveien 73, Torp

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av 2 sameiere 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 Nye ordensregler
- 4.2 Infrastruktur til lading av elbil
- 4.3 Sak fra seksjonseier - omdisponering/endring/privatisering av fellesområder

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

05.04.2024 - Boligsameiet Svartedalsberget, Styret

På årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er seksjonseiere i eierseksjonssameie (dersom ektefelle/samboer ikke er seksjonseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på årsmøtet, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom seksjonseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av 2 sameiere 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 Nye ordensregler

Styret har utarbeidet et forslag til nye ordensregler (vedlegg 1), og foreslår at disse erstatter eksisterende ordensregler (vedlegg 2). Forslaget er det samme som ble behandlet på fjorårets årsmøte, med unntak av at ordet pergola er flyttet til punktet om hvilke tiltak styret beslutter utforming og plassering av.

Seksjonseier Bjørn Tore Aarsvoll har meldt inn sak om å endre/oppdatere gjeldende ordensregler (vedlegg 3), og foreslår at ordensreglene vedtas med ikrafttredelse fra d.d.

Begge forslagene, samt eksisterende ordensregler, ligger vedlagt i innkallingen.

Forslag til nye ordensregler må eventuelt vedtas i sin helhet slik de står i innkallingen. Alle bes derfor sette seg godt inn i de ulike forslagene.

Styrets innstilling: Styret ber årsmøtet ta stilling til hvilke ordensregler de ønsker at skal gjelde for sameiet, og foreslår at det stemmes over om man skal beholde dagens ordensregler, eller om dagens regler skal erstattes med styrets forslag, eller seksjonseiers forslag.

4.2 Infrastruktur til lading av elbil

Styret har innhentet tilbud fra Sarpsborg EL-installasjon på oppgradering av infrastrukturen i sameiet, og legger frem to alternativer til avstemming. Se vedlegg for de ulike alternativene, samt tilbud og oversikt over parkeringskjeller (vedlegg 4, 5 og 6) .

Seksjonseier Bjørn Tore Aarsvold har meldt inn sak hvor han foreslår at det nedsettes en "passe stor" arbeidsgruppe som gis mandat til å innhente relevant informasjon og tilbud på nødvendig utstyr, montering og installasjonskostnader. Se vedlegg (vedlegg 7) for mer informasjon.

Styrets innstilling: Styret foreslår at årsmøtet avgjør hvilke av de to alternativene det er innhentet tilbud på man skal gå for. Oppgradering av infrastruktur for elbil-lading faller innunder styrets ansvarsområde, og styret vurderer det som lite hensiktsmessig at det skal opprettes en egen gruppe som skal innhente nye tilbud.

4.3 Sak fra seksjonseier - omdisponering/endring/privatisering av fellesområder

Fra Bjørn Tore Aarsvold: "Omdisponering/endring/privatisering av fellesområder, herunder eks. oppføring av hekkplanter, blomsterkasser og andre "kreasjoner".

Motivasjon: I den senere tid er det plantet hekker og utplassert blomsterkasser og andre "kreasjoner" uten årsmøtets samtykke. Styrets alminnelige rettigheter/plikter omfatter løpende vedlikehold av fellesområder og bygningsmasser mv., ikke retten til å utføre vesentlige endringer i utomhusplan, eks. i form av utplassering av blomsterkasser, beplanting ell. uten årsmøtets samtykke.

Forslag til vedtak: Endring i utomhusplan, herunder eks. planting av hekkplanter ell. utplassering av blomsterkasser og/eller andre "kreasjoner" på fellesområdet kan ikke utføres uten forutgående godkjenning av årsmøte med 2/3 flertall."

Styrets innstilling: Planting av hekk og utplassering av blomsterkasser ble diskutert etter årsmøtet i 2023, men er ikke formelt behandlet av årsmøtet da eller tidligere. Styret oppfattet at det var enighet blant beboerne i rekke 7 om hvordan utforming på dette skulle være.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Stine Maria Leinum
Styremedlem, Cato Aspaas
Styremedlem, Tormod Jensen
Varamedlem, Lars-Magne Uttisrud
Varamedlem, Thomas Pettersen Tjønnås

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Stine Maria Leinum er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Cato Aspaas er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Thomas Pettersen Kjønnås og Lars-Magne Uttisrud er på valg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinært årsmøte i 2024 i Boligsameiet Svartedalsberget.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2024

Seksjonseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En seksjonseier som ikke kan møte på årsmøtet, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Seksjonseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Boligsameiet Svartedalsberget for 2023

Boligsameiet Svartedalsberget org.nr., 818126522 er et eierseksjonssameie som består av 16 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Sameiets bygninger er forsikret i Fremtind Forsikring AS.

Styret har bestått av

Styreleder, Stine Maria Leinum
Styremedlem, Cato Aspaas
Styremedlem, Tormod Jensen
Varamedlem, Lars-Magne Uttisrud
Varamedlem, Thomas Pettersen Tjønnås

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

*Vårdugnad , herunder feiing i garasjeanlegget og på uteområdene.

*Kjøpt og satt opp skilt for motorsykkel og moped-parkering.

*Oppmerking av biloppstillingsplasser ute.

*Kjøpt inn stige og hengt den opp utvendig bak trappehuset ved rømningsveien (ved leilighet 7F)

*Årlig service på garasjeporter.

*Installert brannvarslingssystem med app for garasjen.

*Styreleder har kontaktet S.borg kommune vedr ruller til plastavfall og bestilt 16stk.

* liten høstdugnad med lett opprydding og feiing

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Innhentet tilbud vedr EL i garasjen.

Oppgradering infrastruktur og ladepunkter.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Nytt ordensreglementet.

Helse, miljø og sikkerhet

HMS er ivaretatt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.01.2024

Resultatregnskap for Boligsameiet Svartedalsberget

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader drift		384 972	339 948	385 000	394 900
Innkrevde kostnader garasjer		60 000	60 000	60 000	60 000
Andre innkrevde kostnader		39 915	48 211	55 000	55 000
Sum Inntekter		**484 887**	**448 159**	**500 000**	**509 900**
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	26 000	26 600	27 900	30 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		3 666	3 750	3 900	4 200
Revisjonshonorar	3	3 875	3 750	3 800	4 400
Forretningsførerhonorar		45 966	44 628	46 000	48 700
Drift og vedlikehold	4	86 898	119 222	117 000	128 000
TV/bredbånd		97 340	82 260	86 400	103 000
Forsikringer		76 027	71 239	81 900	86 000
Kostnader strøm, energi		72 890	76 918	85 800	87 800
Andre driftskostnader	5	10 744	13 067	15 800	17 800
Sum driftskostnader		**423 405**	**441 434**	**468 500**	**509 900**
Driftsresultat		**61 482**	**6 725**	**31 500**	**0**
FINANS					
Renteinntekter		13 752	4 725	0	0
Sum finansielle poster		**13 752**	**4 725**	**0**	**0**
Resultat		**75 234**	**11 450**	**31 500**	**0**
Overført til/fra opptjent egenkapital		75 234	11 450	0	0

Balanse for Boligsameiet Svartedalsberget

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	20 896
Kundefordringer		0	1 071
Andre fordringer	6	98 387	91 455
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		509 272	413 951
Sum omløpsmidler		**607 659**	**527 372**
SUM EIENDELER		**607 659**	**527 372**

Balanse for Boligsameiet Svartedalsberget

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		517 795	442 560
Sum egenkapital	**7**	**517 795**	**442 560**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til SOBBL		0	1 071
Leverandørgjeld		89 864	83 741
Sum kortsiktig gjeld		**89 864**	**84 812**
Sum gjeld		**89 864**	**84 812**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**607 659**	**527 372**

Boligsameiet Svartedalsberget

Sted:_____, dato:_____

Stine Maria Leinum Styreleder	Cato Aspaas Styremedlem	Tormod Jensen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Årsregnskapet tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Slik som avskrivninger, opptak og avdrag på lån.

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

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	**442 560**	**431 110**
Endring disponible midler		
Årets resultat	75 234	11 450
Årets endring av disponible midler	**75 234**	**11 450**
Disponible midler	**517 795**	**442 560**

Omløpsmidler	607 659	527 372
Kortsiktig gjeld	-89 864	-84 812
Disponible midler	**517 795**	**442 560**

Note 1 - Styrehonorar

Våren 2023 vedtok sameiets årsmøte styrets honorar for valgperioden 2022/2023. Styrets honorar ble utbetalt i 2023.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	42 477	24 043
6603 Vedlikehold uteområde	41 187	77 520
6612 Kostnader garasjer	3 234	17 659
Sum	**86 898**	**119 222**

Vedlikehold omfatter åpnet tette rør, reparasjon av knekt pumpearm, service på port, trefelling og lysrør i parkeringskjeller. I tillegg kommer løpende fast vedlikehold som snøbrøyting, gressklipping, årskontroll brannvarsling samt diverse vedlikehold av uteplass og bygninger.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6500 Verktøy og redskap	4 795	0
6550 Driftsmateriell	0	1 231
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	494
6725 Juridisk rådgivning	0	7 188
6860 Kurs og konferanser	500	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	801	790
7710 Årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 572	1 489
7790 Andre driftskostnader	1 201	0
Sum	**10 744**	**13 067**

Konto 7790: Parkerings skilt

Note 6 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	98 387	91 455
Sum	**98 387**	**91 455**

Note 7 - Endring egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	442 560	431 110
Årets resultat	75 234	11 450
Egenkapital 31.12.	**517 795**	**442 560**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Svartedalsberget.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Svartedalsberget

Styreleder	Stine Maria Leinum (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Cato Aspaas (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Tormod Jensen (sign.)	05.03.2024

Til generalforsamlingen i
Boligsameiet Svartedalsberget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Svartedalsberget sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 75 234. 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 sameiets 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 sameiet 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 sameiets 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, 5. mars 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

DAGENS ORDENSREGLER

Ordensreglement
Boligsameiet Svartedalsberget

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 19. april 2018,
parkeringsbestemmelser vedtatt på ekstraordinært årsmøte 6. desember 2018

1. **Bruk av grøntområder og gangveier mellom byggene**
   a: Gangveiene (rundkjøringen) skal ikke benyttes til kjøring med motorkjøretøy med unntak av korte avlesinger på inntil 15 min, transport for syke- og handikappede samt ved inn- og utflytting. Seksjonseiere/beboere er ansvarlig for å informere sine besøkende om sameiets retningslinjer for kjøring på gangveier (rundkjøringen).
   b: Parkering er ikke tillatt på gangveiene
   c: Grøntområdet skal ikke brukes til støyende aktiviteter av hensyn til trivsel på andelseiernes uteplasser. Benytt aktivitetsområdet til slike aktiviteter
   d: Den enkelte seksjonseier plikter å holde generelt orden på egen balkong/uteområde. Skrot pappesker ol skal ikke oppbevares på disse områdene
   e: Trampoline er ikke tillatt
2. **Garasje**
   a: Den enkelte plikter å holde orden på sin parkeringsplass samt fellesområdet i garasjen
   b: Parkering skal kun finne sted innenfor egen oppmerket plass i garasjeanlegget
   c: *Utgangsdør skal alltid lukkes når garasjeanlegget forlates*
   d: Portåpner må ikke ligge synlig i parkerte biler. Tap av portåpnere må straks meldes til styret
   e: Ved tap av nøkkel til garasjeanlegg, må dette straks meldes fra om til styret
   f: Opphold og lek i garasjeanlegget er ikke tillatt
   g: Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som f eks gassbeholdere til grill i garasjeanlegget. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse, skal det skje ihht brann forskrifter
   h: Nødutgang i garasjeanlegget skal kun benyttes ved nødsituasjoner
   i: Ønsker en seksjonseier å leie ut en garasjeplass man disponerer i garasjeanlegget, skal det søkes styret om dette.
3. **Hundehold og fellesområder**
   a: Fellesområdene inkl. garasjeanlegget og inngangspartier, er det båndtvang for hund hele året
   b: Hund skal være kontinuerlig under oppsyn av eier når de er ute på fellesområdet, garasjeanlegg og ved inngangspartier
   c: Ekskrementer fra husdyr skal fjernes av dyrets eier umiddelbart
4. **Røyking**
   a: Det er forbudt å røyke i garasjeanlegget
   b: Begrens røyking ved inngangspartier, på balkonger og terrasser utendørs og påse at andre naboer ikke plages av dette
5. **Ro og orden**
   a: Eiere og brukere av eierseksjonene plikter og sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt fellesområdet
   b: Dersom det forventes aktivitet som kan virke generende på naboer, skal berørte naboer varsles
6. **Markiser, utvendig arbeider og parabol**
   a: Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, herunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solavskjerming
   b: Alle som skal installere utvendig markise, må bruke fargekoden 407/94 mellomgrått
   c: Parabol, andre antenner, varmepumper tillates ikke montert på boligene

DAGENS ORDENSREGLER

7. **Renovasjon**
   a: Ikke fyll søppeldunkene til randen. Dersom dunken er full, se om det er ledig plass i en av de andre dunkene
8. **Parkeringsbestemmelser**
   - Det skal parkeres én bil pr. parkeringsplass i garasjeanlegget
   *- Man **skal** bruke døren til garasjeanlegget som inn/utgang, og kun garasjeport for inn/utkjøring av kjøretøy for å spare slitasje på porten*
   - Parkering av kjøretøy må gjøres slik at det ikke er til hinder for andre parkerende
   - Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy andre steder i parkeringskjeller enn sin egen plass
   - En seksjon har kun lov til å disponere én utvendig plass til bruk for sine egne kjøretøy
   - Seksjonseiere må først benytte parkeringsplass i garasjeanlegget, før utvendige parkeringsplasser benyttes
   - Det er kun tillatt å parkere innenfor oppmerkede områder
   - Det er ikke tillatt å parkere tilhenger o.l. i garasjeanlegget, for så å benytte utvendig parkeringsplass til bil parkering.
   - Det er kun lov å parkere personbiler på utvendig parkeringsplass
   - Det er ikke tillatt å bruke utvendig parkeringsplass som langtidsparkering, dvs over flere uker
   - MC kjøretøy skal parkeres innenfor oppmerket sone langs steinblokkene mot rekke 3

ORDENSREGLER
FOR
Boligsameiet Svartedalsberget

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet
*hverdager mellom klokken 22:00-07:00.
*helg mellom klokka 23:00-08:00
I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., tillates dette i tidsrommet:

- hverdager klokken 0700-2200
- lørdag klokken 10:00-17:00
- søndag/helligdager skal det ikke forekomme støyende aktiviteter.

Det er ikke tillatt med trampoline.

Vi skal opptre hensynsfult ovenfor hverandre.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at terrassen og balkongen i 2.etg ikke benyttes som lagringsplass for avfall, eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er grunnlag for å melde skaden til forsikringsselskapet.

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner , herunder markiser, pergola, utvendige persienner, vind / solavskjerming.
Alle som skal installere utvendig markiser, må bruke fargekode 407/94 mellomgrå.
Parabol, andre antenner, varmepumper, tillates ikke montert på boligene.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiet eiendom, inklusive fellesarealene , forsøpling tillates ikke.

Vis hensyn med sigarettbruk ved egne inngangpartier, balkonger og terrasser utendørs.

Restavfall, papp/papir og glass/metall skal kastes i egne beholdere for disse formål.
Avfall skal ikke settes utenfor avfallsstasjonen/søppelkassene.
Plastavfall samles i egne plastavfallsposer, og settes ved avfallsstasjonen/ søppelkassene når det er plastinnsamling. Se Sarpsborg kommunes tømmekalender.
Mat skal ikke legges ut på sameiet område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene

Seksjonseiere/beboere/leietakere har ansvar for at sitt eget inngangsparti inkludert gangbane/asfalt utenfor sin gressplen. Denne skal holdes i orden.
Dette inkluderer snøfjerning og salting/strøing om vinteren, og feiing.

Garasjeanlegget :
*det er ikke tillatt å oppbevare eksplosiver / gassbeholdere eller annet brennbart i garasjeanlegget
*hver enkelt seksjonseier/leietaker plikter å holde sin/sine p.plass ryddig.
* utgangsdør skal alltid lukkes når garasjeanlegget forlates.
*tap av portåpner/nøkkel til garasjeanlegget må straks meldes fra til styret.
*ønsker en seksjonseier å leie ut en garasjeplass man disponerer i garasjeanlegget, skal det søkes styret om dette.

Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.

5. Kjøring og parkeringsbestemmelser

Gangveiene /rundkjøringen og seksjonsinngang skal ikke benyttes til kjøring og parkering av motorkjøretøy med unntak av korte stopp. Dette være seg inn/utflytting, av og pålessing, o.l.
Seksjonseiere/beboere/leietakere er ansvarlig for å informere sine besøkende om sameiets ordensreglement om kjøring/parkering på nevnte sted.
*parkeringsplass i garasjeanlegget skal benyttes først, før parkering ute på oppmerket p.plass benyttes.
*det er ikke tillatt å parkere tilhengere o.l i garasjeanlegget , for så å benytte utvendig p.plass til bil.
*det er ikke tillatt å parkere campingvogner/bobiler/større kjøretøy og kjøretøy som naturlig faller innunder dette segmentet, hverken i garasjeanlegget eller p.plasser ute.
*parkering av kjøretøy må gjøres slik at det ikke er til hinder for andre parkerende, det er ikke tillatt med langtidsparkering ute.
* MC-kjøretøy skal parkeres innenfor oppmerket sone langs stenblokkene mot rekke 3.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier/beboer/leietaker aksepterer sameiets regler for dyrehold :
*hund skal være under oppsyn av eier/dyrepasser , dette inkluderer båndtvang på fellesområdene og i garasjeanlegget hele året.

Beboere som holder dyr , også andre dyr enn hund, skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

7. Andre bestemmelser

Ved bruk av utepeis/grilling på balkonger/terrasser må det utvises særlig forsiktighet, og tas hensyn ovenfor naboer.

8. Brudd på ordensreglene

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

Ordinær Generalforsamling - Boligsameiet Svartedalsberget 2024

Forslagsstiller: Bjørn Tore Aarsvold

Sak: Ordensregler

Forslag til vedtak: Ordensreglene vedtas med ikrafttredelse fra d.d.

Motivasjon

Gjeldedene ordensregler foreslås oppdatert/endret.

Brudd på ordensreglene (les vesentlig og gjentatt mislighold) kan medføre pålegg om salg av seksjonen jf. lov om eierseksjoner § 38. Det er derfor svært viktig at reglementet er relevant tilpasset våre forhold, er tidsmessig- og i samsvar med lov og rettspraksis.

§ 1. formål, ro og orden

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet- og sikre et godt bomiljø. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere har ansvar for at ordensreglene overholdes. Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense aktiviteter som medfører støy utover normale grenser. Aktiviteter som er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for naboen er ikke tillatt.

Det skal være nattero etter kl. 23.00 og til kl. 06.00. Dette innebærer også forbud mot støy og høyt musikkvolum. På søndag- og helligdager fra klokken 00 til klokken 24, samt etter klokken 16 på påske-, pinse- og julaften, er det ikke lov å forstyrre med «utilbørlig larm».

§ 2 bruk av boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a. inventar

b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat og skifte batterier i brannvarslere mv.

d. skap, benker, innvendige dører med karmer

e. listverk, skillevegger, tapet

f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g. vegg-, gulv- og himlingsplater

h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i. vinduer og ytterdører.

j. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne

k. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

l. Seksjonseiere skal vedlikeholde ventilasjonsanlegget i henhold til leverandørkrav.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i punkt b) c) og e)., men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Terrasse/balkong skal ikke benyttes til oppbevaring av biologisk avfall, eller annet avfall som kan avgi sjenerende lukt ell.

Det skal utvises forsiktighet ved bruk av åpen ild utvendig (eks. grill, bålpanne, utepeis, etc.).

§ 3 Utvendige installasjoner

1. Det er ikke tillatt å montere utvendige parabolantenner eller andre antenner, varmepumpe ell.
2. Montering av markiser og Screens mv. er tillatt. Dog begrenset til fargekode 407/94 mellomgrå.
3. Pergola er tillatt etter forutgående søknad til styre. Fargekode på Pergola begrenses tilsvarende til fargekode 407/94 mellomgrå.

§ 4. Fellesarealer

Fellesarealet skal holdes rent og ryddig.

Det understrekes at seksjonseiere, på lik linje, har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, dog med begrensinger knyttet til:

a) Rest- og matavfall, glass/metall, papp og papir skal kastes i avfallscontainere merket til formålet. Plastavfall skal kastes i plastavfallspose og plasseres ut på avfallsstasjonen senest kl. 06:30 på tømmedag (se Sarpsborg kommunes tømmekalender).
b) Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på fellesområdet.
c) Trampoline er ikke tillatt.

Snørydding: Seksjonseier har selv ansvar for å rydde snø ved eget inngangsparti, gangbane mv.

§ 5 Garasjeanlegg

a) parkering er ikke tillatt utenfor angitt område
b) andelshavere skal holde fellesarealet ryddig
c) gangdør skal benyttes til gangtrafikk (med mål om å minimere slitasje på garasjeport)
d) det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i garasjeanlegget
e) det er ikke tillatt å utføre varme arbeider i garasjeanlegget
f) det er ikke tillatt å lade el. sparkesykkel ol. i garasjeanlegget
g) røyking og bruk av elektroniske sigaretter er ikke tillatt
h) sykler som oppbevares på fellesområdet skal parkeres på angitt sted
i) nødutgang må ikke blokkeres, og skal kun benyttes til formålet.

§ 6 Kjøreadferd og parkering

Enhver skal ferdes hensynsfullt og være aktpågivende og varsom så det ikke kan oppstå fare eller voldes skade, og slik at annen trafikk ikke unødig blir hindret eller forstyrret.

a) utvendig parkering av motorkjøretøy er tillatt på oppmerkede plasser.
b) fellesområder, gangveier mv. skal ikke benyttes til parkering
c) det er ikke tillatt å parkere større kjøretøy på fellesområdet. Det vil si kjøretøy med en bredde utover 210 cm og lengde utover 5,5 m.
d) parkeringsplasser i garasjeanlegg skal benyttes før parkeringsplass benyttes utendørs
e) det er ikke adgang til å parkere campingvogn eller annen tilhengerredskap på oppmerkede parkeringsplasser ute
f) det er ikke adgang til å parkere tilhengerredskap ell. i garasjeanlegget for deretter å benytte parkeringsplass ute
g) MC kjøretøy som parkeres ute skal plasseres på oppmerket område ved rekke 3.

§ 7 dyrehold

Det er tillatt med husdyr i sameiet forutsatt at:

a) beboere som holder husdyr, sørger for at dyreholdet ikke medfører vesentlig ulempe for andre beboere i sameiet
b) båndtvang for hund gjelder hele året på fellesområder og garasje
c) ekskrementer skal fjernes fortløpende.

§ 8 Brudd på ordensreglene

Vesentlig mislighold av ordensreglene kan medføre sanksjoner jf. lov om eierseksjoner § 38.

Infrastruktur for ladestasjoner i garasjeanlegg, Svartedalsberget.

For at alle sameiets 16 seksjoner skal ha mulighet til egen ladestasjon, må det gjøres tiltak med infrastruktur på el-anlegget i garasjen. Etter gjennomgang av mottatte tilbud fra leverandører, har styret valgt å legge frem to alternative løsninger. Alternativene legges frem som forslag til årsmøte 2024, med mål om vedtak.

Alternativ 1:

Det legges ny infrastruktur som innebærer demontering og fjerning av alle eksisterende kabel og ladestasjoner, søknader for oppgradering, nye sikringer og nødvendig kabel og festemateriell til 16 stk ladeplasser. Oppsett og etablering av komplett Wifi-anlegg slik at laderne kommuniserer med hverandre. Dette for å oppnå maksimal ladekapasitet per lader under bruk. Hver og en beboer må selv kjøpe sin lader av typen Zaptec PRO. Pris for denne er kr. 13 200,- eks.mva.

- Kostnad for sameie for alternativ 1, som beskrevet over kr. 101 000,- eks.mva.

Økning av fellesutgiftene kr 220,- pr mnd over 3 år vil da dekke inn denne summen.

Alternativ 2:

Samme infrastruktur løsning som alternativ 1, inkludert ladestasjon Zaptec PRO til de som har ladestasjon i dag, dog en per seksjon. Seksjonene som ikke har ladestasjon i dag bekoster sin egen til pris beskrevet i alternativ 1.

- Kostnad for sameie for alternativ 2, som beskrevet over kr. 246 200,- eks.mva.

Økning av fellesutgiftene kr 320 pr mnd over 5 år vil dekke inn denne summen.

Sarpsborg EL-installasjon har gitt tilbud datert 17/11 2023 , gyldig til 24/5 2024 , se vedlegg,

Finansieres med oppsparte midler på kontoen til sameiet.

EL-PROFFEN

Svartedalsberget BRL
Att:Stine Leinum

Sarpsborg Installasjon as

SARPSBORG
ELINSTALLASJON AS
Adresse Vogtsvei 1
1710 Sarpsborg

Telefon 69 12 97 00
Faks 69 12 97 01

Foretaksnr. NO 981 408 020 mva
Bankkonto 9486 05 17285
E-post sare-as@online.no
Web www.elproffen.no

VEDRØRENDE: Infrastruktur til 16stk ladestasjoner i garasjeanlegg, Svartedalsberget.

Vi takker for Deres forespørsel, og har gleden av å fremkomme med vår pris på installasjonene.

Infrastruktur:

- Nødvendig kabel og festemateriell til 16stk ladeplasser
- Sikring 4/63A eventuelt 4/80A
- Søknader om å oppgradere til 80A. (Dersom Elvia tillater dette på eksisterende inntakskabel.)
- Demontering av eksisterende kabel og ladestasjoner

Infrastruktur 16 ladeplasser sum eks mva 62.000,-

Tillegg utover infrastruktur til 16stk ladeplasser:

Dersom det ønskes flere ladeplasser så vil det koste 3900kr eks mva pr plass.

Ladestasjoner:

Ladestasjon ZAPTEC PRO 13.200,- eks mva pr stk.

Denne prisen gjelder ved montering samtidig som infrastruktur. Ved montering senere vil det tilkomme 2.500kr for oppmøte og programmering. Eventuelle prisstigninger for materiell vil også tilkomme.

Wifi nett i parkeringskjeller:

Forslag til løsning:

- 1 stk. Veggskap til elektronikk
- 3 stk. Alcatel Lucent Trådløse aksesspunkter med innebygget kontrollerfunksjon
- 3 stk. Festebraketter til aksesspunkter
- 3 stk. IP65 plastbokser med kabelgjennomføring til aksesspunkter
- 3 stk. kabling til aksesspunkter
- 1 stk. Alcatel Lucent gigabit switch, 10 ports Poe
- Installasjon, programmering og idriftsettelse

Pris på ovennevnte løsning Kr. 39.000,- eks. mva

Abonnement på internettaksess kommer i tillegg. Mest sannsynlig er det mulig å få ett godt tilbud på ett fiberabonnement fra den som tilbyr til leilighetene.

Sum total for komplett anlegg med 16stk ladestasjoner uten wifi 273.200 eks mva

Sum total for komplett anlegg med 16stk ladestasjoner inkl wifi 312.200 eks mva

Arbeider som ikke er med i prisen vil bli fakturert som tillegg.
Vi har ikke medregnet eventuelle kostnader til netteier. (Elvia)

Prisen er gyldig til 24.05.2023
Betalingsbetingelser: Etter hvert som arbeidene utføres.

Vi håper med dette å ha tjent Dem på beste måte, og står til Deres tjeneste dersom dere har spørsmål rettet til vårt tilbud.

En eventuell bestilling, vil få vår største oppmerksomhet.

Med vennlig hilsen.
Sarpsborg Elinstallasjon as

Håvard Mathiesen Bøe

Sarpsborg 17.11.2023

Ordinært årsmøte - Boligsameiet Svartedalsberget 2024

Forslagsstiller: Bjørn Tore Aarsvold

Sak: Garasje - Ladeanlegg for EL bil.

Forslag til vedtak: Det nedsettes en «passe stor» arbeidsgruppe som gis mandat til å innhente relevant informasjon og tilbud på nødvendig utstyr, montering og installasjonskostnader.

Innstillingen skal som et minimum omfatte spesifisert beskrivelse av:

a) Forslag til totalløsning i et fremtidig perspektiv
b) Nødvendig utstyr, styring og administrasjonsløsninger
c) Montering- og installasjonskostnader (kostnadsestimat)
d) Forslag til fordeling av kostander
e) Finansieringsmodeller.

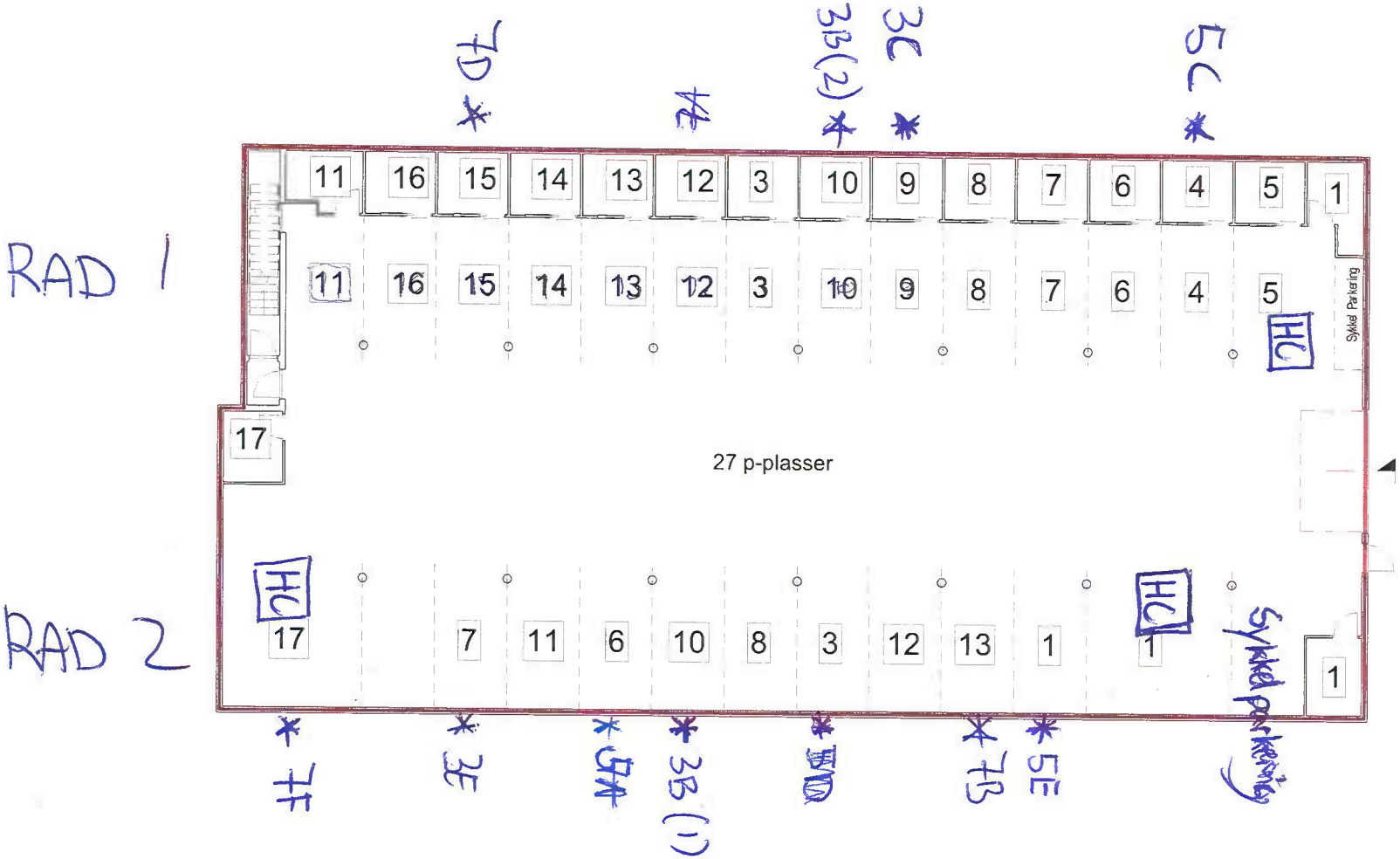
Endelig beslutning tas av generalforsamlingen i et senere møte.

Motivasjon
Behovet for flere ladepunkter vil øke fremover i takt med elektrifisering av bilparken. Sameiet må derfor gjøre en vurdering av hvordan vi på best mulig måte kan løse fremtidens behov for ladepunkter. Det er også slik at seksjonseiere som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil.

Alle seksjonseiere som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen (les garasjeanlegget). Per i dag er det ikke mulig å utvide med flere ladepunkter grunnet begrenset kapasitet i eksisterende EL anlegg.

Seksjonseiere som p.t. ønsker eget ladepunkt for EL bil på sin parkeringsplass, blir avvist. For øvrig i strid med Lov om eierseksjoner § 25a.

Finansiering og endelig beslutning
Årsmøte tar endelig beslutning på et senere tidspunkt, herunder plan for finansiering mv. Merk at generalforsamlingen ikke kan vedta at det ikke skal etableres lademulighet i sameiet. Slikt vedtak vil i så fall være lovstridig.



Plan P-kjeller bygg 8 : fellesareal

Rev	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
B	ppdatert p-plass oversikt	PAK		03.12.19
A	Oppdatert p-plass oversikt	PAK		22.11.19

Frontline Drift AS
Boliger Kløvingsten, felt B12, B13
Svartedalsberget 7a, b, c, d, e, f
Plan p-kjeller, bygg 8
SEKSJONERINGSTEGNING

Målestokk	1 : 150
Format	A3
Dato	05.04.19
Tegnet	PAK
Kontr.	
Prosjekt nr.	1100.007
Tegning nr.	S100
Rev.	B

P.A. KRISTIANSEN AS
Surfellingen 2, 1739 Borgenhaugen
post@k-dak.no

Autodesk Revit

03.12.2019 21:00:04

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1051, Bruksnummer 731, Seksjonsnummer 8 i 3105 SARPSBORG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	25.08.2025 kl. 11.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	25.08.2025 kl. 11.17

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/636486-1/200 11.04.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 290 000
Omsetningstype: Fritt salg
TJØNNÅS LIV JEANETTE SOLVANG
FØDT: 06.04.1973 IDEELL: 1/2
TJØNNÅS THOMAS PETTERSEN
FØDT: 08.03.1973 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2016/1075478-2/200 21.11.2016 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Rettighetshaver: LAUVROS AS
ORG.NR: 989 057 960
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1245550-1/200 02.11.2022 14:52 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 700 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2016/570646-1/200 23.06.2016 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 118/1946

2019/935020-1/200 14.08.2019 21:00 **RESEKSJONERING**

SNR: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 118/1946
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

2020/718811-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0105 GNR: 1051 BNR: 731 FNR: 0 SNR: 8

2024/231023-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3003 GNR: 1051 BNR: 731 FNR: 0 SNR: 8

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Sarpsborg kommune

Seksjon arealplanlegging

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Kløvningsten felt B12/B13

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 17.03.2011

Reguleringsbestemmelsene er datert: 09.11.2009

Revidert: 14.02.2011

22.03.2011 - i hht. bystyrets vedtak: Bestemmelsen om flate tak (pkt 202 b) er tatt ut. Området skal ha saltak.

1. PLANGRENSER OG AREALFORMÅL

1.01 Planens avgrensning

Denne detaljregulering gjelder to planområder, B12 og B13, i reguleringsplan for Kløvningsten / Bergheim. Disse er på planens arealdel vist med plangrenser.

1.02 Arealformål

Områdene er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5,
pkt. 1. Bebyggelse og anlegg (i det følgende benevnt byggeområder)
pkt. 2. Samferdselsanlegg
pkt. 3. Grønnstruktur

1.03 Fellesbestemmelse for hele planområdet

a) Universell utforming (jf. PBL § 12-7., 1. ledd pkt. 4.)
Innenfor planområdet skal alle typer tiltak utformes etter prinsippene om universell utforming, jf. TEC 10, kapittel 8 og 10.
Gatetun (jf. 3.02) og stier/plasser på felles grøntområder (jf. 4.01) skal være slik utformet at de er egnet for rullestolbruk.
Hvor det er mulig skal det være trinnfri atkomst til bolig. Hvor det er nødvendig med utvendig trapp skal denne ha rette løp og inngangspartiet skal være slik utformet at det er egnet for anlegg av trappeheis eller løfteplattform.
I felles parkeringskjellere (jf. 2.03.a) skal minimum 5 % av p-plassene være dimensjonert for rullestolbrukere. Forbindelse fra parkeringskjeller til alle boenheter med boligrom på bakkeplan skal være tilpasset rullestolbruk (enten ved rampe eller løfteplattform fra garasjekjeller).
Alle boenheter med boligrom på bakkeplan skal minst ha besøksstandard for rullestolbruker, det vil bl.a. si tilgjengelighet fra bakkeplan og toalett dimensjonert for rullestolbruk.

b) Kulturminner (jf. PBL § 12-7., 1. ledd pkt. 6.)
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og /eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

2. BYGGEOMRÅDER

Byggeområdene er
På hovedområde **B12**: BK12-1 og BK12-2
På hovedområde **B13**: BK13-1, BK13-2, BK13-3

2.02 Generelt / Fellesbestemmelser

a) Bebyggelsens art / grad av utnytting (jf. PBL § 12-7., 1. ledd pkt. 1., 2., 4. og 5.)
Byggeområdene skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekke-/ kjedehus. Byggene skal ligge innom planens beskrivende byggegrense for hvert bygg (sammenbygget gruppe) og innbyrdes avstand mellom gruppene skal være minimum 8 m.
Maks. utnyttelse for hvert byggeområde skal være 30 % BYA. Antall boenheter for området som helhet (B12 og B13) skal ikke overstige 47, med et variert tilbud av boligstørrelser.
Minimum størrelse på boenhet skal være 55 m2 BRA.
Åpne parkeringsplasser skal beregnes som bebygd areal.

b) Bebyggelsens form og karakter (jf. PBL § 12-7., 1. ledd pkt. 1., 2., 4. og 5.)
Bygningene skal ha saltak med minimum 27 grader takvinkel.
Med denne hovedform skal maks. mønehøyde i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt huset være 7,5 m for hus uten sokkel-/underetasje. For hus med sokkel-/underetasje tilsvarende 9,0 m. Tilsvarende skal maks. gesimshøyde være henholdsvis 6 m og 7,5 m.
Møneretning skal være som vist på plankart.
Det skal tilstrebes en god terrengtilpasning. Dette skal synliggjøres i utomhusplan (jf. pkt. d).
Alle bygg innenfor området B12/ B13 skal ha saltak og ensartet karakter.

c) Minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. PBL § 12-7., 1. ledd pkt. 4.)
Uteoppholdsareal skal være minst 40 m2 pr. boenhet. Andel av felles grøntanlegg (F1-F2) inngår i uteoppholdsareal. Minst 5 m2 av uteareal skal være "lekeplass ved inngang" knyttet til den enkelte bolig. Ikke overbygde terrasser og takterrasser regnes som uteoppholdsareal.
For øvrig detaljeres uteoppholdsareal i utomhusplan (jf. pkt. d).

d) Utomhusplan
For byggesøknadsbehandlingen skal det for hvert delområde, i tillegg til skjematisk situasjonsplan, foreligge utomhusplan i målestokk minimum 1:200 som skal vise:
- Omsøkt bygg/tiltak markert.
- Adkomst til hver boenhet
- Arrondering av angjeldende delområde med eksisterende og prosjekterte koter, samt nødvendige punkthøyder.
- Uteoppholdsareal i hht. pkt. c).
- Plasser for avfallshåndtering.
- Skjematisk beplantningsplan for busker og trær (artsangivelser kreves ikke).

Utomhusplan skal behandles og godkjennes som del av byggesøknad.

2.03 Spesielle bestemmelser for byggeområdene

For de enkelte byggeområder gjelder følgende spesielle bestemmelser (jf. PBL § 12-7., 1. ledd pkt. 7.) :

a) BK12-1 og BK13-1.
På disse områder skal det anlegges felles parkering i parkeringskjeller under husene.
I tillegg kan det anlegges åpne p-plasser på ikke bebygd grunn. Parkeringsplasser på BK12-1 skal være felles for BK12-1 og BK12-2. Parkeringsplasser på BK13-1 skal være felles for BK13-1 og BK13-2.
I parkeringskjellere skal det være minst 1 p-plass pr. boenhet i de respektive områder. Samlet antall p-plasser skal minst være 14 biler/ 1000 m2 BRA. Åpne parkeringsplasser som følger av dette minimumskrav skal beregnes som bebygd areal.
Det kan ikke anlegges private garasjer eller parkeringsplasser på BK12-1 og BK13-1

b) BK12-2 og BK13-2
På BK13-2 kan det etter behov anlegges en mindre felles gjesteparkeringsplass lengst syd på området. Denne skal være felles for bebyggelsen på BK13-2. Felles gjesteparkeringsplass her skal medtas i utomhusplan for BK-13-2.
Det kan ikke anlegges private garasjer eller parkeringsplasser på BK12-2 og BK13-2

c) BK13-3
På dette område skal det være private parkeringsplasser i underetasjer med minimum 1 bilplass pr. boenhet. I tillegg kan det anlegges åpne p-plasser. Samlet antall p-plasser skal minst være 14 biler/ 1000 m2 BRA. Åpne parkeringsplasser som følger av dette minimumskrav skal beregnes som bebygd areal.

d) Ved behov skal det innpasses ny trafo (nettstasjon).

3. SAMFERDSELSANLEGG
Dette er V1 og G1 på hovedområde B12 og V2 og G2 på hovedområde B13

3.01 V1 og V2 (jf. PBL 12-7., 1. leddd pkt.14.)
Dette er felles avkjørsler, henholdsvis for BK12-1 / B12-2 og BK 13-1 / BK13-2

3.02 G1 og G2 (jf. PBL 12-7., 1. ledd pkt. 4. og 14.)

Dette er felles gatetun, henholdsvis for BK12-1 / B12-2, og BK 13-1 / BK13-2 / BK13-3
Gatetunene skal opparbeides som kjørbare gangveier for sporadisk kjøreatkomst til boligene (syketransport, frakt av møbler ol.)

4. GRØNNSTRUKTUR
Dette er F1 innenfor hovedområde B12 og F2 innenfor hovedområde B13

4.01 F1 og F2 (jf. PBL § 12-7., 1. ledd pkt. 4., 10. og 14.)
Dette er felles friområder/grøntanlegg, henholdsvis for BK12-1 / B12-2 og BK13-1 / BK13-2 / BK13-3.
Områdene skal, sammen med tilliggende gatetun, tjene som felles utopphold/rekreasjon. Arealene tillates brukt som riggplass i bygge-/anleggsperioden, men naturgrunn med bestående vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Bortsett fra nødvendig terrengbehandling langs gatetunene, tillates ikke rensk av bestående løsmasser eller sprengning av fjell på disse arealer. Etter endt bruk som riggplass skal det på hvert av områdene anlegges sandkasseplasser for de minste samt utemøbelgrupper for foresatte. Det skal i den anledning utarbeides og godkjennes utomhusplan i målestokk min.1:200 for hvert av områdene.

4.02 Felles lekeplass (jf. PBL § 12-7., 1. ledd pkt.14.)
Felles lekeplasser Fe2 og Fe3 (som ikke inngår i planområdet) skal være felles for områdene B8-13.
Mot parkeringsanlegg skal lekeplassen sikres med gjerde eller lignende.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (jf. PBL § 12-7., 1. ledd pkt. 10.)

5.01 For enhver boenhet i hovedområdene B12 og B13 kan det ikke gis midlertidig brukstillatelse før 1 garasjeplass tilhørende boligen + i tillegg minimum det antall parkeringsplasser som følger av parkeringsnorm i kommunal vedtekt er ferdigstilt.

5.02 Ingen bolig i hovedområde B12 kan gis midlertidig brukstillatelse før V1 (felles avkjørsel) og G1 (felles gatetun) er ferdigstilt.
Ingen bolig kan gis ferdigattest før F1 (felles friområde/grøntanlegg) er ferdigstilt i hht. godkjent utomhusplan.

5.03 Ingen bolig i hovedområde B13 kan gis midlertidig brukstillatelse før V2 (felles avkjørsel) og G2 (felles gatetun) er ferdigstilt.
Ingen bolig kan gis ferdigattest før F2 (felles friområde/grøntanlegg) er ferdigstilt i hht. godkjent utomhusplan.

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KLØVNINGSTEN / BERGHEIM

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Fellesbestemmelser
- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 16.11.1995

Reguleringsbestemmelsene er datert: **09.08.1995**

Revidering godkjent: **23.03.1999, 16.11.2000, 11.12.2001, 19.07.2004, 28.02.2006, 30.06.2009, 18.02.2010**

(Bebyggelsesplan for områdene B1, B2 og B5 – egne bestemmelser)
(Bebyggelsesplan for områdene B8, B9, B10 og B11 – egne bestemmelser)
(Område B17 – egne bestemmelser)

GENERELT

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

2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder
Boliger B1, B2, B3, B4, B5, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B 16 og *B17* (flateregulerte områder).

Boliger B6, B7 (tomtedeling eneboliger)

Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Gang-/sykkelvei og fortau
Kjørbar gangvei/busstrasé

Friområder
Park, turvei, lek
Fellesområder
Felles lekearealer

§ 1 FELLES BESTEMMELSER

1 **Plankrav.**
For flateregulerte områder kreves fremlagt bebyggelsesplan. Planen skal vise bygningene, adkomsforhold, garasjer og lekeplasser. Det skal planlegges minst èn nærlekeplass i hvert av områdene B2 - B4 med areal på min. 1500 m2. Arealet kan evt. deles inn i mindre enheter på min. 500 m2. Det skal planlegges en nærlekeplass i omr. B5, en felles for B10, B11, B12 og B13 v/ gangsti mellom B12 og B13, samt felles for B14, B15 og B16. Disse bør ha min. areal på 1000 m2.

I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:1000 som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, garasjer, areal for parkering, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse som viser eksist. og fremtidige terrenglinjer.

Illustrasjonsplanene dat. 01.06.89 skal betraktes som retningsgivende når det gjelder utarbeidelse av bebyggelsesplaner for områdene B1 - B4.

2. **Byggegrenser.**
Bebyggelsen skal ligge innenfor de regulerte byggegrenser.

Etasjetall / byggehøyder.
Etasjetall på nybygg er angitt for de enkelte reguleringsområder i planen.

Områdene B1, B2 og B3:	Max 2 etasjer.
Området B4	Max 2 etasjer. Evt. terrassering, skal ordnes som terrassehus med veiadkomst.
Områdene B5 - B16:	Max 1 1/2 etasje + evt. sokkel. Max knehøyde ved yttervegg 90 cm. Takvinkel skal ikke være mindre enn 27 grader. For alle områdene gjelder at topp grunnmur skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker i hvert enkelt tilfelle. Max gesimshøyde for garasjer skal være 270 cm over gulv(*endret fra 220 til 270*).

3 **Grad av utnytting for flateregulerte områder (jfr. 1.1.)** *(Godkjent 18.02.2010)*
Fastsatt grad av utnytting gjelder for byggeområdene og hver tomt slik de endelig blir fastlagt gjennom utarbeidelse av bebyggelsesplan.

4 **Parkering / adkomst.**
Tomtens adkomstside er vist på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges gjennom bebyggelsesplan eller situasjonsriss ved byggemelding.

5. **Ubebygd areal / boder.**
Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Kiosker, boder transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der det etter det faste utvalgets for plansakers skjønn ikke er til ulempe. Plassering av nettstasjoner er vist på reg.plan.

6. **Overflater.**
Det faste utvalget for plansaker skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer gis en harmonisk utforming.

7. **Rekkefølge.**
Gang- og sykkelveier skal anlegges og ferdigstilles samtidig med veinettet forøvrig. Sentralt lekefelt (ballplass) skal opparbeides samtidig med veinettet.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

1 **Områder for boliger B5 - B11 og B14 - B16.**
Området skal nyttes til *eneboliger* med tilhørende garasje og uthus. Tillatt bebygd areal (inklusiv garasje) må ikke overstige 30% av tomtens areal for B5-B7, og 20% for B8-B11 og B14-B16. Garasje skal ikke overstige 40 m2. Frittliggende garasje skal gis takvinkel som harmonerer med huset.

2 **Områder for boliger (B1), B2, B3 og B4.**
Området skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Tillatt bebygd areal (inklusiv garasje) må ikke overstige 50% av tomtens areal for B1 og B2 og 30% for B3 og B4.

3 **Område for boliger B12 og B13.**
Området skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje og uthus. Tillatt bebygd areal (inklusiv garasje) må ikke overstige 30% av tomtens areal. Garasje skal ikke overstige 40 m2. Frittliggende garasje skal gis takvinkel som harmonerer med huset.

----------00000----------

OMRÅDE FOR OFF. FORMÅL BARNEHAGE ***(Utgår – barnehagetomt flyttet til reg.plan for Kløvningsten næringspark)***

1. *Innenfor området O! skal oppføres barnehage med tilhørende anlegg. Her skal det også kunne innpasses et grendehus/forsamlingshus*
2. *Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje og gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 meter. Høyde fra møne til terreng skal ikke overstige 7,5 meter.*

----------00000----------

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

1 I områdene skal anlegges kjørevei, fortau, gang- og sykkelveier, parkeringsplasser som vist på planen.

2 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

3 Det skal sørges for gangveiforbindelse gjennom områdene B3 og B4 f.eks. som illustrasjonsplanene viser, gangveier og veier for blandet trafikk.

4 Veiforbindelse mellom områdene B5/ B7 og B12 m.v. skal reserveres busstrafikk og gang-/ sykkeltrafikk. Dette sikres med skilting eller bom.

5 Boligområdene skjermes mot støy fra trafikkerte veier såfremt ekvivalent støynivå pr. døgn overstiger 55-60 dB (A).

§ 4 FRIOMRÅDER

1 Områdene skal benyttes som parker og lekeplasser som vist på planen.

2 Bygninger tillates ikke oppført i friområder.
Unntak kan gjøres av det faste utvalget for plansaker når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til og ikke hindrer bruken av friområdene.

3 I friområdet mellom B3 og B4 kan det, dersom det viser seg nødvendig, for å skaffe adkomst til B3 eller B4, opparbeides adkomstvei. I tilfelle skal det sørges for at det blir et tilstrekkelig naturområde igjen for å opprettholde karakteren av sammenhengende friområde slik planen viser.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDENE B1, B2 OG B5. Godkjent 23.03.1999

1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planen er datert 05.11.98 og sist korrigert 23.02.1999.

1.2 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområde med følgende formål:

Byggeområder
Boliger B1 og B2 (konsentrert småhusbebyggelse)
Boliger B5 (frittliggende eneboliger)

Off. trafikkområder
Kjøreveier
Gang- og sykkelveier

Fellesområder
Felles avkjørsel/parkering
Felles lekeareal/stier

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:1000 som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, garasjer, areal for parkering, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse som viser eksisterende og fremtidige terrenglinjer.

Bebyggelsen skal ligge innenfor de regulerte byggegrenser.

2.2 Etasjetall/byggehøyder.
Etasjetall på nybygg er angitt for de enkelte reguleringsområder i planen.

Områdene B1 og B2:	Maks 2 etasjer.
Området B5:	Maks 1 ½ etasje + evt. sokkel. Maks knehøyde ved yttervegg 90 cm. Takvinkel skal ikke være mindre enn 27 grader. For alle områdene gjelder at topp grunnmur skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker i hvert enkelt tilfelle. Maks gesimshøyde for garasjer skal være *270* cm over gulv.

2.3 Parkering/adkomst.
Tomtens adkomstside er vist på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges gjennom situasjonsriss ved byggemelding.

2.4 Ubebygd areal/boder.
Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Kiosker, boder, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der det etter det faste utvalget for plansakers skjønn ikke er til ulempe. Plassering av nettstasjoner er vist på bebyggelsesplanen.

2.5 Overflater.
Det faste utvalget for plansaker skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer gis en harmonisk utforming.

2.6 Rekkefølge
Gang- og sykkelveier skal anlegges og ferdigstilles samtidig med veinettet forøvrig.

3. OMRÅDER FOR BOLIGER

3.1 Områder for boliger B1 og B2.
Området skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Tillatt bebygd areal (inklusive garasje) må ikke overstige 50% av tomtens areal.

3.2 Området for B5.
Området skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Tillatt bebygd areal (inklusive garasje) må ikke overstige 30% av tomtens areal. Garasje skal ikke overstige 40 m2. Frittliggende garasje skal gis takvinkel som harmonerer med huset.

4. OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL

4.1 I områdene skal anlegges kjørevei og gang- og sykkelvei som vist på planen.

4.2 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

4.3 Boligområdene skjermes mot støy fra trafikkerte veier såfremt ekvivalent støynivå pr. døgn overstiger 55-60 dB (A).

5. FELLESOMRÅDER

5.1 Området Fe1 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i området B1.

Området Fe2 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i området B2a.

Området Fe3 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i området B2b og B2c.

Området Fe4 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i området B5.

5.2 Bygninger tillates ikke oppført i fellesområdene avsatt til lekeplasser. Unntak kan gjøres av det faste utvalget for plansaker når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer bruken av fellesområdene for lek.

5.3 Områdene Fe5 og Fe6 skal nyttes til felles adkomst til garasjeanlegg og parkering innenfor de respektive byggeområdene.

Mindre justeringer av de viste fellesanlegg avsatt til adkomst og parkering kan tillates ut fra terrengforhold og antall boligenheter innenfor de enkelte utbyggingsområder.

Gjelder for: B17 (tidligere område O1 i reg.planen)

ENDRING AV O1 FRA OFFENTLIG FORMÅL TIL BOLIGOMRÅDE.
Godkjent 16.11.2000.

FELLESBESTEMMELSER B17 (Tidligere O1 ⇨ B1 i endringen)

1. I forbindelse med byggemeldningen skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:1000 som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, garasjer, areal for parkering, likeså skal den vise terrengmessig behandling med høydeangivelse som viser eksisterende og fremtidige terrenglinjer. Bebyggelsen skal ligge innenfor de regulerte byggelinjer.

2. Kommunen skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

3. Gjerders utførelse skal godkjennes av kommunen.

4. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

5. Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

6. Eventuell flytting/omlegging av høyspentlinjen forutsettes ivaretatt og bekostet av utbygger.

BOLIGOMRÅDER

Gjelder for: B17 (tidligere område O1 i reg.planen)

1 Område B17 (B1 i reg.endring) skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Tillatt bebygd areal (BYA), inklusive garasje/uthus, må ikke overstige 30% av tomtens areal. Garasje skal ikke overstige 50 m2. Frittliggende garasjer skal gis takvinkel som harmonerer med huset.

Maks. 2 etasjer. Maks. høyde ved knevegg 90 cm. Takvinkel skal ikke være mindre enn 27 grader. Topp grunnmur skal godkjennes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDENE B8, B9, B10 OG B11 (endret 30.06.2009)

1. Planens avgrensning

Det regulerte området er på planens arealdel vist med reguleringsgrense.

2. Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1, 3, 4, 5, 6 og 7:

§ 25, 1. ledd nr. 1 Byggeområder:
- frittliggende småhusbebyggelse

§ 25, 1. ledd nr. 3 Offentlige trafikkområder:
- kjørevei

§ 25, 1. ledd nr. 4 Friområder:
- gangsti

§ 25, 1. ledd nr. 5 Fareområder:
- høyspenningsanlegg

§ 25, 1. ledd nr. 6 Spesialområder:
- kommunalteknisk virksomhet, nettstasjon

§ 25, 1. ledd nr.7 Fellesområder
- felles adkomst
- felles lekeplass

BYGGEOMRÅDER

3. Generelt

Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det i tillegg til situasjonsplan foreligge utomhusplan i målestokk på minimum 1:200 som skal vise:

- Omsøkt bygg/tiltak markert.
- Plassering av garasje, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med bolig.
- Adkomst.
- Arrondering av tomta med eksisterende og prosjekterte koter, samt nødvendige punkthøyder.

4. Områder for boliger med tilhørende anlegg (B8 a-b, B9, B10 og B11 a-b)

1 I områdene kan det oppføres eneboliger mønehøyde maks 7,5 m.

2 Prosent bebygd areal (%-BYA) må ikke overstige 22% av tomtens areal. %-BYA angir beregnes i medhold av § 3-5 i forskrift om krav til byggverk – TEK (1997).

3 Maksimal høyde på knevegg målt ved yttervegg: 90 cm. Takvinkel skal ikke være mindre enn 27 grader.

4 En av boligenes vegger skal plasseres i byggelinjen mot vei. Det skal tilstrebes en god terrengtilpasning. Hovedmøneretningen skal være som vist for den enkelte boligtomt.

5 Garasjer/carporter kan bygges 9 m fra senterlinje offentlig vei. Garasjer/carporter kan bygges inntil 1 meter fra nabogrense.
Bebygd areal (BYA) for garasjer skal være maksimalt 40 m^2. BYA beregnes i henhold til NS 3940. Garasjer kan oppføres med 1 etasje, og maksimal gesimshøyde 270 cm over gulv.

6 Garasje skal tilpasses boligen.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5. Generelt

Kommunens til enhver tid gjeldende normaler og minstekrav til utforming av veier skal legges til grunn for reguleringsområdets veistandard.

FRIOMRÅDER

6. Turveier

Områdene Fr1 – Fr3 skal benyttes til turveier.
Fr1 – Fr3 skal opparbeides til en standard som sikrer framkommelighet for gående.
Turveiene skal være ferdig opparbeidet og merket samtidig med veianlegget, og inngå som en del av godkjenningen av de tekniske anleggene.

SPESIALOMRÅDER

7. Kommunalteknisk virksomhet, nettstasjon
Tomt for nettstasjon, S1, er vist på plankartet. Nettstasjonen får adkomst fra felles adkomstvei, Fe1.

FELLESOMRÅDER

8. Felles adkomster

1 Fe1 skal nyttes til felles adkomst til tomtene 5-8, samt nettstasjon.

2 Fe4 skal nyttes til felles adkomst til tomtene 11 og 12.

9 Felles lekeplass

1 Fe2 og Fe3 skal nyttes til felles lekeplass for B8-B13.

2 Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet med lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet.

3 Lekearealet skal oppfylle kravene i kommunens retningslinjer i vedtatt kommuneplan § 3.3.

4 Det skal innsendes en situasjonsplan for lekeplassene Fe2 og Fe3 som viser opparbeidelse og utstyr. Plassene skal minimum inneholde en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling, manøvrering av rullestol og frasetting av barnevogn. Plassene skal også inneholde klatreredskap og huske. Gangstiene, som er en del av Fe2 skal opparbeides til en standard som minst sikrer framkommelighet for barnevogner.
Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen. Dersom kommunen finner at utformingen ikke er tilfredsstillende kan planen avvises.

5 Lekeplassene og gangstiene skal være ferdig opparbeidet samtidig med veianlegget, og inngå som en del av godkjenningen av de tekniske anleggene.

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 områderegulering. Områdereguleringen skal sikre en bred, grønn buffer mellom det framtidige datasenteret og boligområdet. Det må utarbeides en detaljert trafikkanalyse og nødvendige løsninger må avklares i reguleringsprosessen. Området bør utvikles med høy miljøprofil. Dersom stier berøres, må de reetableres utenfor området. Det må vurderes i områdereguleringsprosessen om etablering av batterifabrikk faller inn under storulykkeforskriften. Sikkerhet mot forurensning av drikkevannskilden Glomma må utredes og eventuelle tiltak må avklares i områdereguleringsplanen.

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

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

Retningslinje til § 3.7

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

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

Retningslinje til § 3.8

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

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

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

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

Retningslinje til § 3.9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 3.11

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Følgende er unntatt fra plankravet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

Retningslinje til § 4.2

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

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

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

a. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/uthus/garasje og lignende mindre tiltak til eksisterende bolig.
b. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplanen.

c. Utbygging i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg kan ikke igangsettes før tilfredsstillende vann- og avløpskapasitet er etablert.

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

Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates ikke plassert nærmere enn 5 m fra kantsteinslinje eller kjørebanekant der det ikke er fortau. Taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.

Dette gjelder ikke for:

a. Regulerte områder hvor annen byggegrense er satt i reguleringsplanen.
b. Områder med mange eksisterende bygninger som framstår som plassert i en tydelig bebyggelseslinje nærmere veikanten enn 5m. I dette tilfellet skal ny bebyggelse plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse.
c. Riving og gjenoppføring av bebyggelse på samme sted, så lenge taket ikke kommer nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.
d. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende, så lenge de ikke plasseres nærmere enn 1 m fra veikanten og krav om frisikt overholdes.

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

Byggegrenser langs riksveier og fylkesveier skal samsvare med den generelle byggegrensen i henhold til vegloven § 29. Dersom andre byggegrenser er fastsatt i gjeldende reguleringsplan, gjelder disse.

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

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra offentlig vann- eller avløpsledning. Unntak kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven

Retningslinje til § 4.7

i) På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrka eller dyrkbar mark gjelder jordloven §§ 9 og 12 fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).

ii) På skogsarealer gjelder skogbruksloven fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl., jf. skogbruksloven § 2 annet ledd, med mindre annet er angitt i reguleringsplanen.

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

Kommunen forutsetter at det inngås utbyggingsavtaler ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Kommunen forventer at utbyggingsavtalen regulerer opparbeidelse av teknisk infrastruktur som samferdselstiltak, vann og avløpsanlegg, parker og andre offentlige rom og møteplasser, lekeplasser, samt utbyggingstakt, boligpolitiske forhold, og/eller

grønnstruktur. De konkrete tiltakene må vurderes i hver enkelt plan. Listen er ikke uttømmende.

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

Ved regulering av utbyggingsområder med dyrket og/eller dyrkbar mark skal det redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av jord. Kommunen kan kreve at det utarbeides en plan for flytting av matjord.

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

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

a. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tar hensyn til arkitektur og miljø. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.

b. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:

    i. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.

    ii. Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.

    iii. Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel.

c. Skilt skal fortrinnsvis plasseres på veggflaten. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate eller over gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres over gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.

d. Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.

e. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

Retningslinjer til § 4.11

i) Se retningslinjer for reklamefinansierte leskur og toalett vedtatt av formannskapet 29.09.2016 (sak 16/01196) og Statens vegvesens håndbok V323 Reklame og trafikkfare.

ii) Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende. Skilt/reklame bør ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt bør ikke være mer enn 4 meter-brede, med unntak av frittstående bokstaver.

iii) Det er krav etter vegloven §33 om tillatelse fra veimyndigheten for å sette opp reklame som retter som mot veifarende, uansett hvor langt fra veien reklamen står. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

iv) iv) I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.

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

I nye utbyggingsprosjekter og ved bruksendring eller utvidelse av eksisterende bygninger skal det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til tabellen og bestemmelsene under.

Arealformål	Grunnlag	Antall bilplasser innenfor byområdet		Antall biloppstillings-plasser ellers i kommunen		Antall sykkelplasser innenfor byområdet	Antall sykkelplasser ellers i kommunen
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum		
Bolig	Per boenhet	0,8		1		Min 1,5	Min 1,5
Omsorgsbolig, bofelleskap, asylmottak	Per boenhet	0,25	1	0,25	1	Min 1	Min 1
Forretning (små varer)	Per 100m^2 BRA		3 opptil 500 m^2 2 per 100 m^2 over 500 m^2		6	Min 3	Min 1
Forretning (store varer), kjøpesenter	Per 100m^2 BRA		1,5		1,5	Min 1	
Kontor	Per 100m^2 BRA		2		2	Min 3	Min 1
Industri	Per 100m^2 BRA		0,5	Løses i reguleringsplan			
Lager	Per 100m^2 BRA		0,1	Løses i reguleringsplan			
Restaurant, forsamlingslokale, treningssenter, øvrig tjenesteyting	Per 100m^2 BRA		2,5		5	Min 2	Min 1
Barnehage	Per ansatt		0,5		1	Min 0,7	Min 0,2
	Per barn	0,15	0,25	0,15	0,25	Min 0,2	Min 0,1
Grunnskole, VGS	Per ansatt		0,5		1	Min 0,5	Min 0,2
	Per elev					Min 0,5	Min 0,2

Beregnet antall plasser avrundes til nærmeste hele antall (1,5 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).
Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom

reguleringsplan. For område BA.N-2 Kalnes gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf. bestemmelse § 5.1.7.

a. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.

b. Følgende gjelder for bilparkering:

    i. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det er krav om minimum én plass.

    ii. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.

    iii. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.

    iv. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.

    v. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene tillates ikke.

    vi. I bygg og anlegg med offentlig tilgjengelig parkering skal minst 10 % av parkeringsplassene ha ladepunkt før det gis brukstillatelse. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.

c. Følgende gjelder for sykkelparkering:

    i. Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg.

    ii. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum innenfor byområdet skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.

    iii. Sykkelplassene skal ha stativ som gjør det mulig å låse sykkelen på en trygg måte.

    iv. Minst 20% av sykkelplassene skal være dimensjonert for spesialsykler. Der sykkelparkeringen legges innendørs skal rampe, heis, dører og lignende være dimensjonert også for de store syklene.

    v. I boligbygg med flere enn 20 boenheter og kontorbygg med mer enn 2 000 m^2 BRA skal det være tilgjengelige ladepunkter ved sykkelparkeringsplassene. Innenfor byområdet skal det i tillegg være anlegg for sykkelvask.

f. Ved bruksendringer kan minimumskravene fravikes med inntil 25%, forutsatt at krav om sykkelparkering overholdes.

Retningslinje til § 4.13

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse gjelder parkeringsbestemmelsen for prosjekter med minst én ny boenheter og/eller minst 200 m^2 utvidet bruksareal.

Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper.

Krav til antall sykkelparkeringsplasser kan reduseres gjennom regulering av boligprosjekter med mange boenheter.

§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2021 legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.

b. Gjennom regulering kan etablering av nye boliger i rød støysone vurderes i områder egnet for vesentlig fortetting. Følgende vilkår skal være oppfylt:

    i. Støynivået (L_{den}) overskrider ikke 68 dBA ved støyutsatt fasade.

    ii. Boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.

    iii. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal ha vindu mot stille side.

    iv. Dempet fasade kan tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompenserende tiltak for å veie opp for tap av stille side.

    v. Krav om uteoppholdsarealer i § 5.1.1.1 er ivaretatt.

c. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.

d. Innenfor hensynssoner H210 og H220gjelder følgende ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:

    i. Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med planforslaget og/eller søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsarealer som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.

    ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med rammesøknad. Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før rammesøknad kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.

e. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.

f. Det kan ikke etableres flere boenheter og/eller et større omfang med næringsarealer, skole, barnehage, omsorgsboliger på et område enn det som det er støyutredet for og lagt til grunn i reguleringsplan.

Retningslinjer til § 4.13

i) Områder egnet for vesentlig fortetting i bokstav b. er vist på temakart Fortetting. I bydelssentrene kan det gjennom regulering vurderes avvik fra vilkårene i bokstav b. Dette forutsetter at prosjektet samlet sett vil gi et godt bomiljø.

ii) Krav om gode visuelle kvaliteter jf. plan- og bygningsloven § 29-2 gjelder også for støyreduserende tiltak.

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

b. Det må gjøres nærmere utredning av luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:

    i. Ytterkant E6, 65 meter ut

    ii. Ytterkant fv. 109, 15 meter ut

    iii. Ytterkant fv. 118 og rv. 22, 10 meter ut

Retningslinjer til § 4.14

i) Temakart Luftforurensing legges til grunn. Temakartet er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO_2) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO_2).

ii) I rød sone på temakart Luftforurensning skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.

iii) Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

a. For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H320 skal trygghet mot fare eller skade vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2 med gjeldende veiledning, herunder NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak og NVEs veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller skade fra flom/oversvømmelser.

b. Påslipp av overvann til det offentlige nettet tillates bare der nettet har kapasitet.

c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert innenfor byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.

d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:

   i. En beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 3845 Blågrønn faktor.

   ii. En overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidige nedbørsmengder, trygge flomveier og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinje til § 4.15

i) Følgende er tatt inn som faresoner H320 på plankartet, og vist på temakart Flom:

   a) Kartlagte flomsoner langs Glomma fra Hasle til Rolvsøysund er vist som faresone «H320_kartlagt flomsone Glomma» (jf. NVEs rapport nr. 7 2006).

   b) Aktsomhetsområder for flom langs øvrige vassdrag og for Glomma for øvrig er vist som faresone «H320_aktsomhet flom vassdrag».

   c) Aktsomhetsområder for oversvømmelser ved styrtregn er vist som faresone «H320_aktsomhet_overvann».

ii) Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Glomma sør og Morsa datert 15.01.2024 skal legges til grunn i byggesøknader og/eller planlegging av ny bebyggelse. Prosjekter som reguleres bør oppfylle en blågrønn faktor i henhold til veilederen. Eventuelle avvik må begrunnes.

iii) Til bokstav e: Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper/soner.

iv) Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og bør bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.

§ 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5)

a. Tiltak som utløser krav til slokkevann, skal prosjekteres og utføres i samsvar med kommunens retningslinjer for slokkevann og vannforsyning til sprinkleranlegg.

b. Ved regulering av nye bolig- og næringsområder skal det settes av branngater som skal bidra til å stoppe spredning av en eventuell brann.

Retningslinje til § 4.16

i) Det er tiltakshaver/ansvarlig(e) foretaks ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivaretatt.

§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a)

For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:

a. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.

b. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det når utelekeområdet er ferdig planert, tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av

prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.

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

Retningslinje til § 4.17

i) Tiltak skal planlegges slik at de ikke medfører fare for skade på helse eller miljø jf. forurensningsforskriften kapittel 2.

ii) Faresone H390 viser områder hvor det er mistanke om eller kjennskap til forurenset grunn. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens kartlag Grunnforurensing skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.

§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

a. For bygg og anleggsvirksomhet gjelder støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/21.

b. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.

Retningslinje til § 4.18

i) Beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen er ett av temaene i kvalitetsprogrammet for miljø og klima (se § 4.20).

ii) Det skal lages en plan for håndtering av støy dersom det av ulike grunner ikke er mulig å overholde grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i T-1442/21 eller nyere versjoner.

iii) Det kan kreves at effekten av støy- og/eller støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5)

a. Nye boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager tillates ikke etablert der magnetfeltnivået er høyere enn 0,4 mikrotesla i snitt over året.

b. Nye høyspenningsanlegg, radiomaster eller lignende tillates ikke etablert dersom dette medfører at boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager får et magnetfeltnivå høyere enn 0,4 mikrotesla i snitt over året.

Retningslinje til § 4.19

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

a. Tiltak skal tilpasses områdets naturgitte forhold.

b. Kvalitetsprogram for miljø og klima: Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan for utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m^2 BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima for godkjenning av

Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.

Retningslinjer til § 4.20

i) Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger.

ii) Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres ved regulering og/eller som del av søknad om tiltak dersom det er beslutningsrelevant, for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.

§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.21

i) Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.

ii) Dersom vurderingen etter punkt i. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.

iii) Ved nye tiltak og inngrep som kan ha negativ påvirkning på miljøtilstanden til en vannforekomst skal dette redegjøres for i reguleringsplan og søknad om tiltak, og veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.

iv) Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.

§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.22

i) Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap BS_Landskap_01 –_49 skal vurderes opp mot landskapsvirkninger.

ii) Bestemmelsesområdene omfatter:

- *a) Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (gjelder bokstav a - BS_Landskap_0_01 Sarpsfossen og Hafslund, og bokstav b - BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta)*
- *b) Landskap i tilknytning til kulturmiljø iht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.*
- *c) Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018*
- *d) Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015*

iii) Med mindre det er spesifisert under at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.

iv) Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.22 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.

§ 4.22.1 Bestemmelsesområde BS_Landskap_01 Sarpsfossen og Hafslund

Nye store og dominerende bygninger og anlegg, herunder nye vei- og jernbaneanlegg, skal ha høy arkitektonisk kvalitet. I områder som inngår i, eller grenser inn mot Hafslund hovedgårds parkområder eller nære omgivelser, skal grøntområder og uteanlegg tilpasse seg omgivelsene. Eksisterende siktlinjer og historiske strukturer, som f.eks. alléer, skal opprettholdes.

Retningslinje til §4.22.1

i) Hafslund industriområde: I områder avsatt til nåværende eller framtidig næringsbebyggelse og som ikke er regulert som bevaringsområder, tillates store, dominerende bygg. Det må ved regulering gjøres en vurdering av landskapsvirkninger med 3d-modell. Hensyn til Hafslund hovedgård skal veie tungt.

ii) Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.22.2 Bestemmelsesområde BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta

a. Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Strukturen i gamle gårdstun skal bevares. Nye driftsbygninger skal innpasses i eksisterende gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter, for eksempler trerekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene, skal ivaretas ved oppføring av ny eller endring av eksisterende bebyggelse.
b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen og mot Isesjø må holdes åpne. Middelalderkirkestedene (Skjeberg og Ullerøy) må beholde sin dominerende plass i landskapet. Ved Sandbakken må det sikres en grønn buffer mot det åpne jordbrukslandskapet.
c. Eventuelle tiltak på fv. 130 Oldtidsveien skal ha høy estetisk kvalitet og bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.

Retningslinje til § 4.22.2

Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.22.3 Bestemmelsesområde BS_Landskap_03 Alvimdalen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l., skal ikke svekke siktlinjer mot Tune kirke.

§ 4.22.4 Bestemmelsesområde BS_Landskap_04 Ravneberget fort, Herresalen og Jomfrusalen

Nybygg, tilbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende målestokk og ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne.

§ 4.22.5 Bestemmelsesområde BS_Landskap_05 Opstadfeltet

Nybygg, tilbygg, påbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende arkitektur og målestokk, og skal ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne. En eventuell utbygging i Vistergropa må sikre en grønn buffer mot Opstadfeltet.

§ 4.22.6 Bestemmelsesområde BS_Landskap_06 Greåker fort

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området.

§ 4.22.7 Bestemmelsesområde BS_Landskap_07 Vestre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Det tillates kun énetasjes eneboliger. Bebyggelse og dens plassering i terrenget må ta hensyn til utsyn fra/innsyn til batteriet.

§ 4.22.8 Bestemmelsesområde BS_Landskap_08 Østre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Ny bebyggelse skal ikke sperre ytterligere for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.22.9 Bestemmelsesområde BS_Landskap_09 Grasto

Den grønne silhuetten langs åssiden i vest skal bevares.

§ 4.22.10 Bestemmelsesområde BS_Landskap_10 Greåker kirke

Det tillates kun énetasjes bebyggelse.

§ 4.22.11 Bestemmelsesområde BS_Landskap_11 Hannestadstranda

Fortetting og transformasjon i dette området skal sikre lys og sikt mellom arbeiderboligene og Glomma-landskapet. Det må ikke bygges tette, langsgående strukturer som stenger for sammenhengen mellom husene og elva. Høyde på ny bebyggelse skal være varierende.

§4.22.12 Bestemmelsesområde BS_Landskap_12 Tune prestegård/Valaskjold

a. Det må sikres en buffersone rundt prestegården som sørger for at virkningen av den monumentale beliggenheten opprettholdes. Villabebyggelsen omkring prestegården skal beholdes som énetasjes eneboliger med store hager.
b. Det må ikke bygges høybygg som konkurrerer med Tune kirke i korridoren fra St. Nicolas kirkeruin til Tune kirke.

§ 4.22.13 Bestemmelsesområde BS_Landskap_13 Yvenåsen

Retningslinje til § 4.22.13

Ved regulering av området bør det sikres en grønn silhuettlinje i bakkant av bebyggelsen. Den øvre bebyggelsen bør utformes på en slik måte at vegetasjonen i silhuetten blir synlig over eller mellom bygningene.

§ 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7)

Se også § 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

§ 4.23.1 Automatisk fredete kulturminner

Retningslinje til § 4.23.1

i) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.

ii) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. kulturminneloven § 8.

§ 4.23.2 Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid

a. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal ikke være dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer.

b. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Der dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, tillates bygningsdeler tilbakeført til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

Retningslinje til § 4.23.2

i) Alle byggetiltak som berører bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.

ii) Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien av kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal eller regional verdi/interesse, jf. kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Alle vesentlige endringer på kulturminner/bygninger oppført før 1850 oversendes regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

iii) Kulturminneplanen viser prioriterte kulturminner av lokal, regional og nasjonal verdi/interesse i kapittel 5. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.

iv) SEFRAK-registeret er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger. Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.

§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)

a. I alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal tiltak tilpasse seg arkitekturen og videreføre stedets særpreg.

b. Ved regulering innenfor eller like utenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.

Retningslinje til § 4.24

i) Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:

a) Riksantikvarens kulturmiljøer av nasjonal interesse, tidligere NB!-registeret (gjelder hensynssone BS_Kulturmiljø_01 Opsund)

b) Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020

c) Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner

ii) Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.24 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjennoppføring regnes ikke som «nybygg» i denne sammenhengen.

iii) I søknad om tiltak som kan komme i strid med bestemmelser om bevaring av kulturmiljø kreves det en redegjørelse for hvordan de kulturhistoriske verdiene vil bli ivaretatt.

iv) Alle tiltak etter pbl. § 20-1 er søknadspliktige i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

v) Hustufter, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trerekker, hageanlegg og brygger som ligger innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø og som bidrar til å gi særpreg til området, bør bevares

§ 4.24.1 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_01 Opsund

a. Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke utformes og plasseres i tråd med prinsippene i byggeskikkveileder for Opsund, tillates ikke. For enkelte hus tillates ikke tilbygg/påbygg, jf. byggeskikkveileder for Opsund.

b. Riving av byggverk oppført før 1970 er ikke tillatt.

c. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.

Retningslinje til § 4.24.1

Tiltak som kan forringe kulturmiljøet skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.24.2 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_02 Greåker sentrum

Fortetting og transformasjon i området kan være av bymessig karakter. Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje eller veikant der dette er praksis. Greåker torg skal bevares som åpen plass/park eller lignende.

§ 4.24.3 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_03 Sarpsborg mekaniske verksted

Fortetting og transformasjon av området er positivt. Det skal inkorporeres noen historiske elementer i utviklingen av området.

§ 4.24.4 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_04 Visterveien/Sportsveien/Moaveien

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk i området, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Det tillates bebyggelse med opptil to etasjer. Bebyggelsen skal være frittstående eneboliger/tomannsboliger. Det kan tillates rekkehus med oppbrudte enheter i utkanten av området. Området skal bevare et grønt preg.

§ 4.24.5 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_05 Hannestadstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Rekken med arbeidsboliger (Greåkerveien 52-60 og 82-108) skal beholde sitt helhetlige uttrykk.

§ 4.24.6 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_06 Yvenstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, materialbruk og målestokk, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdstunene skal bevares.

§ 4.24.7 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø 07 Moseveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Atriumshusene skal bevare sin opprinnelige form og høyde. Påbygg tillates ikke. Ved mindre endringer må hvert rekke vurderes som en enhet. Små boder kan tillates på hagesiden, etter et felles prinsipp. Eksisterende grøntområde i sentrum og kantene skal bevares.

§ 4.24.8 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_08 Gaupefaret

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegtasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.9 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_09 Johan Nortugsvei

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegetasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.10 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_10 Østadveien / Magnus Johansens vei

Nybygg,påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg strukturen og karakteren i området tillates ikke.

§ 4.24.11 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_11 Tune rådhus

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tune rådhus' fasadeuttrykk og høyde må bevares.

§ 4.24.12 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_12 Alvim østre og mellom

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdsbebyggelsen må bevares.

§ 4.24.13 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_13 Alvimhaugen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke.

§ 4.24.14 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_14 Tuneraet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skalaen i området, tillates ikke. Ny bebyggelse skal ikke framstå som dominerende i landskapet. Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker skal ivaretas.

Retningslinje til § 4.24.14

Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker er vist i rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020.

§ 4.24.15 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_15 Tune prestegård / Valaskjold

Deling av eiendom er ikke tillatt. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg kulturmiljøet, tillates ikke. Tiltak som svekker prestegården som et synlig landemerke i landskapet tillates ikke.

§ 4.24.16 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_16 Lande torg med omgivelser

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Bebyggelse skal være eneboliger eller tomannsboliger. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Store, grønne hager skal ivaretas. I Bungalowveien skal eventuelle endringer av eksisterende bygg tilpasse seg arkitekturen i gata.

§ 4.24.17 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_17 Lækkert

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende volum og høyder, tillates ikke. Det grønne preget må videreføres.

§ 4.24.18 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_18 Lande gård

Nybygg, påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg det arkitektoniske uttrykket, tillates ikke. Hagen må bevares.

§ 4.24.19 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_19 Kjennshaugveien

Gatestrukturen med bebyggelse plassert tett mot gata, skal ivaretas. Bebyggelsen i første rekke mot gata må tilpasse seg eksisterende høyder, volum og arkitektonisk uttrykk.

§ 4.24.20 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_20 Gråbeinfaret / Mikkelveien

Nybygg og påbygg tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som svekker helhetstuttrykket tillates ikke.

§ 4.24.21 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_21 St. Hansberget

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tilpasning til terrenget må videreføres.

§ 4.24.22 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_22 Østre batteri

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke sperre for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.24.23 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_23 Hafslund hovedgård

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar de kulturhistoriske verdiene, tillates ikke.

§ 4.24.24 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_24 Hafslund bebyggelse

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk og arkitektonisk uttrykk, tillates ikke. Ved Storhaug på Hafslund skal det ved regulering sikres et grønt skille med trær mellom de store næringsbyggene på den ene siden, og det åpne jordbruks- og herregårdlandskapet på den andre siden.

§ 4.24.25 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_25 Rød-gårdene

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar bygningenes opprinnelige preg, tillates ikke.

§ 4.24.26 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_26 Hagastuveien og Rødsøyveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Plassering av bebyggelsen og store hager skal videreføres.

§ 4.24.27 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_27 Saturnveien og Kometveien

Nybygg, deling av eiendom, og påbygg, tillates ikke. Tilbygg, garasjer, uthus o.l. skal ha flatt tak og ikke mer enn én etasje.

§ 4.24.28 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_28 Området nord for Gamle Isevei

Deling av eiendom tillates ikke. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg hovedform, skala, materialbruk og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Området må bevare sitt grønne preg. Hus tegnet med utgangspunkt i Arnstein Arnebergs ferdighuskatalog skal beholde sitt arkitektoniske uttrykk.

§ 4.24.29 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_29 Området sørvest for Dondern

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg bebyggelsesstruktur, skala og hovedform i området, tillates ikke. Området må bevare sitt grønne preg.

§ 4.24.31 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_31 Snogtin

Myraveien 18: Boligens form og arkitektoniske uttrykk, samt hagen rundt boligen, må bevares. Tilbygg/påbygg til arbeiderbrakka og nybygg tett inntil den, tillates ikke.

§ 4.24.32 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_32 Borgen-gårdene

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke virke dominerende i landskapet. Unntatt er landbruksbebyggelse som er utformet i tråd med lokal byggeskikk.

§ 4.24.33 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_33 Stasjonsbyen, sentrum

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. må videreføre eksisterende gatestruktur. Tiltak på Gamle Skjeberg stasjon, gamle kommunelokale, Stasjonsveien 48, Stasjonsveien 70 og Fladebyveien 2 må ivareta bygningenes kulturhistoriske verdi.

§ 4.24.34 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_34 Eidet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke. Tiltak skal ikke redusere allmennhetens tilgang til friluftslivsområdet. Alle bygninger og elementer som har vært en del av tømmerfløtningsanlegget skal bevares i eksteriøret som en del av miljøet. Tiltak på øvrige, eksisterende bygg i miljøet rundt tømmerfløtningsanlegget skal tilpasse seg arkitekturen og skalaen i området.

§ 4.24.35 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_35 Furuholmen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke.

§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor konsesjonsområdet:
    i. Nybygg over 500 m²
    ii. Til- og påbygg over 500 m²
    iii. Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging
b. Tilknytningsplikten i bokstav a gjelder ikke dersom:
    i. Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, eller:
    ii. Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Retningslinje til § 4.25

Konsesjonsområdet er vist med hensynssone H410 på plankartet.

Tilknytningskravet gjelder ikke for bruksendring av eksisterende bebyggelse og mindre tilbygg og påbygg, så lenge det ikke foretas hovedombygging.

§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

a. Bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde Bydelssenter jf. «Temakart Bydelssentre». Bydelssentre skal ha høy arealutnyttelse og tydelige senterfunksjoner. Bydelssentrene skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Tilbudet innenfor bydelssentret skal betjene bydelssenteret og nærområdet.

b. Etablering av ny bebyggelse og infrastruktur skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge oppunder områdets attraktivitet og tilgjengelighet med buss, sykkel og gange. Det settes høye krav til estetisk kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom/uteoppholdsarealer og infrastruktur. Veier skal utformes som gater med hyppige krysningsmuligheter for gående. Uterom skal være universelt utformet. Byrom/utearealer skal utformes med vegetasjon. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med aktiv, utadrettet fasade.

c. I nye, store prosjekter innen bydelssentrene skal bilparkeringsplasser plasseres i parkeringskjeller/parkeringshus. På bakken tillates kun parkering tilknyttet offentlig tilgjengelige ladestasjoner, venteplasser for taxi og noe besøksparkering.

d. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 01 (Grålum): Områdereguleringen avklarer omfang av kontorarealer med hensikt å ikke svekke sentrum. Det skal sikres gode løsninger for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Det skal etableres offentlige møteplasser/torg. Lokaliseringen av disse avklares gjennom områdereguleringen.

e. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter_02 (Borgen): Det skal utvikles et offentlig torg/møteplass ved Skjeberg administrasjonsbygg. Gjennom felles regulering av flere eiendommer under ett jf. bestemmelse § 3.8 skal gode overganger sikres mellom bolig- og næringsfunksjoner. Ved regulering må kobling til kjernen i bydelssenteret (ved Skjeberg administrasjonsbygg) sikres.

f. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 03 (Greåker): Ved store prosjekter nord for jernbanen er det krav om oppgradering av nærmeste jernbaneundergang.

Retningslinje til § 4.26

i) Med «aktiv, utadrettet fasade» menes det at størstedelen av fasaden skal utformes slik at det er mulig å se inne i bygget, alternativt at veggen dekkes med planter. Hensikten er å bidra til opplevelser for gående og syklende.

ii) Fv. 109 gjennom Greåker bør utformes som en gate, med hyppige kryssingsmuligheter for gående og syklende.

§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

a. Massedeponier og større komposteringsanlegg der virksomheten etter kommunens skjønn tilfører vesentlig belastning på nærliggende omgivelser, herunder bebyggelse, støy, støv, lukt og transport samt miljø, natur og dyrket mark, tillates ikke.

b. Ved regulering av deponi for rene masser skal det foreligge:
   i. En kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Massedeponier eller større komposteringsanlegg skal legges til steder i terrenget der de gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
   ii. En driftsplan som viser deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til og fra deponiområdet/komposteringsanlegget, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk.
   iii. En landskapsplan som viser terrengformer/-profiler, beplanting underveis og etter endt deponering av området.

c. Massedeponier og større komposteringsanlegg skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.

Retningslinje til § 4.27

i) Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak. Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.

ii) Bestemmelsen gjelder også for mellomlagring av masser.

§ 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6)

Ved regulering skal løsning for utvendig belysning beskrives, og negative konsekvenser for dyr og mennesker skal minimeres.

Retningslinjer § 4.30
Utvendig belysning bør planlegges slik at den bidrar til menneskers trygghet og trivsel, og ikke skader naturmiljøet.

§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8)

a. Ved regulering skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av kommunen før reguleringsplanen vedtas. Ved utbyggingsprosjekt med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling primært velges.
b. Avfallsløsning skal være etablert og godkjent av kommunen før boenhet kan tas i bruk.

Retningslinje til § 4.29

i) Avfallshåndteringen bør være effektiv, trafikksikker og bærekraftig og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.

ii) Renovasjonsteknisk plan og renovasjonsløsninger skal være i overenstemmelse med kommunens renovasjonsforskrift med tilhørende retningslinjer og veileder.

iii) Det kan stilles krav om fellesløsninger for flere eiendommer og utbyggingsområder dersom disse ligger i nærheten av hverandre og med mulighet for felles infrastrukturløsning.

iv) Ved søknad om byggetiltak eller bruksendring der det legges til rette for nye boenheter skal renovasjonsteknisk plan godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse eller tillatelse til bruksendring gis.

§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8)

a. Utarbeidet VA-rammeplan skal foreligge i alle reguleringsplaner.
b. Kommunens VA-tekniske krav skal overholdes for VA-anlegg hvor kommunen skal overta eierskap.

§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11)

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)

a. Føringene fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
    i. Framtidige næringsområder som må reguleres, figur 11
    ii. Framtidige boligområder som må reguleres, figur 16 og 18

iii. Framtidige utbyggingsområder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, figur 26, 27 og 29

iv. Framtidige idrettsanlegg, figur 30

v. Framtidige masseuttak og massedeponi, figur 31

b. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt.

Retningslinje til § 5.1

i) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg inkludert underformål, inkluderer formålet bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.

ii) Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:

- *Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
- *Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.*
- *Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.*
- *Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.*
- *Adkomster.*
- *Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.*
- *Parkeringsareal for sykkel.*
- *Blågrønne kvaliteter, inkludert områder for overvannshåndtering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.*
- *Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.*
- *Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.*
- *Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.*

iii) Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning. Utredningen må utarbeides av fagkyndige på trafikk. Utredningen skal med bakgrunn i trafikktellinger beskrive nåværende og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikkløsninger som er tilgjengelige. Den skal beskrive hvilke veiløsninger som vil gi trafikksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres. Utredningen skal definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.

iv) Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig fokus på løsninger til kollektiv, gående og sykling. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.

v) *Til bokstav b: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. Ved regulering av prosjekter med flere enn 10 boenheter skal det vurderes om det er behov for variasjon i boligstørrelser.

b. Møne- og gesimshøyde på sekundærbygninger skal ikke overstige 5 m og 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Byggverkene skal innordne seg hovedbygning på eiendommen når det gjelder volum og høyde.

Retningslinjer til § 5.1.1

i) *Ved regulering av store utbyggingsprosjekter bør det planlegges for noen større og familievennlige boliger med direkte tilgang til hage/uteoppholdsarealer på bakkeplan.*

ii) *Nye bofelleskap som for eksempel asylmottak eller lignende bør etableres i nærheten av kollektivtilbud og etablert gang- og sykkelveinett.*

§ 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser/møteplasser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. Ved regulering og i søknad om tillatelse skal det gjøres rede for plassering og utforming av uteoppholdsarealer og lekearealer i henhold til underliggende tabeller:

Minste uteoppholdsareal:

Antall boenheter	Bydelssentre og områder for vesentlig fortetting	Resten av kommunen
Eneboliger	Minst 150 m^2 per boenhet og minst 50 m^2 for sekundærleiligheter	Minst 150 m^2 per boenhet og minst 50 m^2 for sekundærleiligheter
Annen frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	Minst 75 m^2 per boenhet	Minst 100 m^2 per boenhet
Blokkbebyggelse, <25 boenheter	Minst 60 m^2 per boenhet	80 m^2 per boenhet
Blokkbebyggelse, 25-99 boenheter	Minst 50 m^2 per boenheter	70 m^2 per boenhet
Blokkbebyggelse, 100 eller flere boenheter	Minst 40 m^2 per boenheter	60 m^2 per boenhet

Lekeplasser/møteplasser:

	Sandlekeplass	Nærlekeplass/møteplass

1-3 boenheter	Ingen krav	Ingen krav
4-24 boenheter	5 m^2/boenhet Minimum 150 m^2	Ingen krav
25 boenheter eller flere	5 m^2/boenhet Minimum 150 m^2	10 m^2/enhet Minimum 500 m^2
	Målgruppe: 0-5 år. Maks. avstand: 100 m. Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.	Målgruppe: alle. Maks. avstand: 200 m. Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Bane for ballspill, sykling, klatring eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.

b. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer, forutsatt at de er egnede til rekreasjon, lek og aktiviteter:
    i. Offentlige, felles eller private uteoppholdsarealer og hager
    ii. Blågrønne elementer

c. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
    i. Overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
    ii. Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
    iii. Alt terreng brattere enn 1:3, med unntak av arealer tilrettelagt med terrengskile, akebakke eller lignende
    iv. Arealer i rød sone, temakart for luftforurensning
    v. Arealer i rød sone, temakart for støy
    vi. Annet areal som ikke er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter

d. I bestemmelsesområder «Vesentlig fortetting/transformasjon» skal minst 50 % av uteoppholdsarealene være på terreng. I bestemmelsesområder «lav-moderat fortetting» skal minst 75 % av uteoppholdsarealene være på terreng.

e. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.

f. Minst halvparten av uteoppholdsarealene på terreng skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller mindre vannflater. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller

over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.

g. Utearealene skal legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, dersom disse arealene er egnet som uteoppholdsarealer.

h. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha et støynivå som er lavere enn grenseverdiene for gul sone for støy og luftforurensning.

i. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.

j. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

Retningslinjer til § 5.1.1.1

i) Kravet om uteoppholdsarealer og lekearealer gjelder både for nye og eksisterende boenheter ved deling av eiendom eller fortetting av eksisterende eiendom med flere boenheter. Kravene gjelder også for etablering av bofelleskap inkludert asylmottak.

ii) For prosjekter med 25 boenheter eller flere er det krav om både sandlekeplass og nærlekeplass/møteplass.

iii) Ved utbyggingsprosjekter med flere lekeplasser bør lekeplassene tilpasses ulike aldersgrupper. Lekeplasser bør etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur. Naturlig terreng og verdifull vegetasjon bør bevares og brukes som lekelement.

iv) Ved regulering avsettes lekearealer/møteplasser med eget formål (uteoppholdsareal, lekeplass eller lignende). Områdene merkes med eierform felles eller offentlig på reguleringsplankartet.

v) Kravet kan fravikes noe ved regulering av prosjekter som inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene. Eksempelvis kan det tillates fravik for overdekte balkonger, (tak)terrasser og øvrige utearealer som ikke kan telles som uteoppholdsarealer etter teknisk forskrift § 5-6, men som inngår som en integrert del av utearealer og medfører økt bruk av disse.

§ 5.1.2 Bestemmelser om fortetting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg

a. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.

b. Innenfor bestemmelsesområder BS_VF «Vesentlig fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting, gjelder følgende:

   i. Utbyggingsprosjekter skal ha høy arealutnyttelse.

   ii. Ny bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelsesstruktur, høyder og/eller volum er tillatt.

   iii. Krav om uteoppholdsarealer og lekeplasser/møteplasser jf. bestemmelse §5.1.1 gjelder, inkludert krav om vegetasjon. Det settes spesielt høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer.

iv. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på å finne løsninger som gir høy arealutnyttelse.

c. Innenfor bestemmelsesområder BS_LF «Lav-moderat fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting gjelder følgende:

i. Fortetting skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og byggehøyder.

ii. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på tilpasning til kulturmiljøet/landskapet.

d. Innenfor bestemmelsesområdet BS_Borgenveien tillates ikke nye boenheter før veien og krysset Borgenveien-Skjebergveien er utbedret.

Retningslinje til § 5.1.2

i) Kulturmiljøer og kulturminner bør utnyttes som en ressurs i fortettingsprosjekter. Sammenhengende grønnkorridorer bør ivaretas.

ii) Til bokstav b: Veiledende maksimal høyde 4-6 etasjer, med variasjon i høydene. Ved regulering av store områder med fallende terreng kan det vurderes innslag av høyere bebyggelse. Lange, monotone fasader bør unngås. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.

iii) Til bokstav c: Veiledende maksimal høyde 1-3 etasjer. Ved fallende terreng og/eller høyere tilliggende bebyggelse, kan det vurderes høyere bebyggelse. I umiddelbar nærhet til bydelssenter kan det også vurderes innslag av høyere bebyggelse. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.

iv) Bestemmelser angitt i reguleringsplan om maksimal høyde, maksimal utnyttelsesgrad, bygningstype eller lignende gjelder foran bestemmelser om fortetting i kommuneplanen.

v) Se også føringer til enkelte utbyggingsområder i planbeskrivelsen, jf. § 5.1 bokstav a. Dette omfatter blant annet krav om varierte boligtyper i noen områder.

§ 5.1.3 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.

b. Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.

§ 5.1.3.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m^2 på tomta.

b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus/anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m^2 BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.

d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.

e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;

    i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.

    ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.

    iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.

    iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m.

f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.3.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelse flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.

g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innen 50 meter fra vassdrag skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponerte retninger mot vannet skal ikke overstige 14 m.

h. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.

i. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:

    i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,

    ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,

    iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.

j. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.

k. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning

utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.3.1

i) I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.3.1.

ii) Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.

iii) Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.

iv) Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.

v) Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.

vi) For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.

vii) Til bokstav h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.

viii) Til bokstav k: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

b. Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafikksikker gangvei til/fra skolen.

§ 5.1.5 Næringsbebyggelse, forretning og kjøpesenter innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn.

b. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke ny næringsbebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til næringsformål dersom ny eller utvidet bruk gir sjenanse for omgivelsene.

c. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke bruksendring, ny eller utvidet bebyggelse til forretning eller kjøpesenter, med unntak av tiltak innenfor

bydelssentrene jf. § 4.26. Det kan likevel tillates et lite omfang forretning ved regulering innenfor områder som er lett tilgjengelige med buss, sykkel og gange.

d. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rette for høy arealutnyttelse. Det skal sikres en grønn buffer mellom næringsområder/handelsområder og boligområder.

Retningslinje til § 5.1.5

i) Bokstav a: Se planbeskrivelsen for en konkretisering av rett virksomhet på rett sted.

ii) Bokstav b: Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l, tillates ikke. Se også bestemmelse § 4.6 Skilt og reklame.

iii) Bokstav c: Bestemmelser i reguleringsplaner som åpner for et lite omfang detalj- eller engroshandel, forutsatt at dette er en naturlig del av virksomheten og ikke dens primære formål, regnes som en detaljering av hovedformålet, og gjelder fortsatt.

§ 5.1.6 Idrettsanlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11 – 10)

a. I-1 Travbane Rønneld: Detaljregulering av område I – 1 Travbane Rønneld skal sikre at travbaneanlegget utvikles til et anlegg med samme type bruk som eksisterende Kalabane på Borgen. Utvikling av I – 1 forutsetter at eksisterende Kalabane på Borgen utnyttes til boligformål. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at bruk av dyrkbar mark minimeres.

b. Robane/Tunevannet: Innenfor området er det kun tillatt å plassere bøyer og startbrygge.

§ 5.1.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

BA.N-2 Kalnes helsepark: Det skal innarbeides bestemmelser om maks. 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav for tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-8 og sykehusområdet.

Retningslinje til § 5.1.7

i) Området kan utvikles til sykehus- eller helserelatert næring/tjenesteyting.

ii) Det tillates ikke publikumsrettede tjenester som genererer mye besøk eller trafikk. Helserelatert næring omfatter både offentlige og private tiltak i trad med punkt 1-4 under.

1. Utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift.

2. Virksomheter som sykehuset drar nytte av a være samlokalisert med.

3. Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av a være samlokalisert med sykehuset.

4. Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.

iii) Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):

- *Sykehus*
- *Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr*
- *Forskning og utvikling i offentlig-privat samarbeid*
- *Laboratorium*
- *Legemiddelindustri*
- *Opplærings- og simuleringssenter*
- *Sykehushotell (for pårørende)*
- *Hospits for ansatte på sykehuset*

iv) Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):

- *Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset*
- *Barnehage*

§ 5.1.8 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/uteoppholdsarealer

Område O-1 Alvim: En mindre del av området tillates brukt til midlertidig riggplass/lagring, så lenge området skjermes visuelt og fysisk fra omgivelsene.

§ 5.1.9 Kombinert formål råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg – fremtidig (jf. pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

M-1 Vistergropa, kombinert råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg (massedeponi): Det åpnes for råstoffutvinning, mellomlagring av masser, håndtering av hageavfall/kompostering og deponi av rene masser innenfor området. Bruk til annen foredling av masser kan reguleres innenfor området. Omkringliggende boliger og fremtidig boligetablering skal ivaretas. Ved regulering skal det sikres at området kan avsettes til boligformål etter uttak. Ved regulering skal det gjøres en risikovurdering for påvirkning av ytre miljø (luft, jord, vann), samt en vurdering av fare for forurensning på omkringliggende områder. Avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Regulert omlegging av Lundestadveien kan flyttes til nordvestenden av område M-1. Stinett gjennom og ved området skal ivaretas gjennom reguleringsplanen. Drivverdige og samfunnsnyttige masser skal tas ut før permanent deponering kan finne sted.

§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes.

b. Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.

c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d. Landeparken: Ved etablering av amfi i Landeparken skal tiltaket være tilpasset en naturpark og minimere omfang av tette flater, av hensyn til opplevelsen av parken og til vannkvaliteten i Tunevannet.

e. Luftegårder for hunder kan etableres i parker, friområder eller lignende dersom:

   i. Luftegården ligger i god avstand fra boligbebyggelse eller annen bebyggelse med støyfølsom bruk,

   ii. Det etableres solide gjerder og porter som sikrer mot at hunder ikke kommer ut på egen hånd,

   iii. Luftegården kun opptar en mindre del av parken/friområdet.

Retningslinje til § 5.2

i) Ved regulering av turdrag og grønnkorridorer bør disse være minst 30 meter brede.

ii) Til bokstav c: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11)

a. Fradeling til annet formål enn landbruk er tillatt dersom følgende vilkår er oppfylt:

   i. Arealene ikke består av dyrket/dyrkbar mark

   ii. Fradeling ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser

   iii. Arealene legges til en bolig- eller fritidseiendom

   iv. Bolig- og fritidseiendommer fritidseiendommen som arealer legges til, ikke blir større enn henholdsvis 2000 og 1000 m^2

b. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold, fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller kommer i konflikt med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretakelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.

e. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

f. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 meter uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

Retningslinjer til § 5.3

i) I områder avsatt til LNF-formål tillates kun tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Unntaket er tiltak beskrevet i § 5.3 med underbestemmelser. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boenheter, fritidsboliger eller næringsbygg som ikke er i tråd med LNF-formålet. Fradeling til landbruksformål og fradeling til uendret bruk er tillatt. Fradeling som innebærer opprettelse av nye, selvstendige tomter for næring, bolig eller fritidsbolig er i strid med arealformålet og tillates ikke.

ii) Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.

iii) Til bokstav e: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.3.1 Bestemmelsesområder

a. BS_Agnalt: Innenfor bestemmelsesområdet tillates inntil 2 dekar med lagring ute (utover landbruksdrift) og inntil 2 dekar med mellomlagring av rene masser. Området må være fysisk og visuelt skjermet fra Agnaltveien.

b. BS_Eidet: Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassering av ett servicebygg/toalett og én badstu..

§ 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl. § 11-11 nr. 5)

Mellom byggegrense mot vassdrag og vassdraget er tiltak etter pbl. § 1-6 ikke tillatt. Unntatt er følgende:

a. Fasadeendringer,

b. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt,

c. Nødvendige tiltak for eksisterende landbruksvirksomhet, så lenge de ikke er i strid med landbruks-, natur- eller friluftsinteresser,

d. Riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og anlegg, forutsatt er de ikke plasseres nærmere vannet,

e. Sikringstiltak mot flom, erosjon eller andre sikkerhetstiltak,

f. Tiltak som fremmer naturmangfold og friluftsliv, forutsatt at tiltaket er allment tilgjengelig,

g. Tiltak i tråd med § 5.3.1 Bestemmelsesområder i LNF,

h. Tiltak i tråd med reguleringsplan.

Retningslinje til § 5.3.2

i) Byggegrensa er vist på plankartet. Forbudet i § 5.3.2 gjelder kun for tiltak etter plan- og bygningsloven. Aktiviteter som for eksempel beiting, pløying eller sprøyting omfattes ikke av bestemmelsen.

ii) Tiltak beskrevet i bokstav a-h tillates kun hvis de ikke er i strid med øvrige bestemmelser i § 5.3.

iii) For tiltak langs vassdrag gjelder vannressursloven § 11 om kantvegetasjon.

iv) Ved regulering langs vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, innsjøer og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Ved regulering bør allmenhetens tilgang til vannkanten sikres.

§ 5.3.3 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr.1)

a. Alle bygningsmessige tiltak skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.

b. Nye kårboliger tillates bare der det ikke er tvil om det driftsmessige behovet.

c. Riving og gjennoppføring av kårbolig er tillatt.

d. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m^2.

e. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.

f. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og plasseres i direkte tilknytning til gårdstun. Bebyggelsen tillates likevel plassert et annet sted dersom plassering ved tunet kommer i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, eller dersom tiltakets funksjon krever en annen plassering. Lagerplass og uteareal som er nødvendig for landbruksdriften tillates plassert utenfor tunet.

g. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.

h. Endringer av eksisterende boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Ny eller utvidet bebyggelse skal ikke plasseres i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

Retningslinje til § 5.3.3

i) Ved vurdering av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, legger kommunen avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen. Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.

ii) Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.

iii) I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.

5.3.3.1 Bruksendring til næringsvirksomhet/ tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet

a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
    i. Virksomheten innpasses i eksisterende bygninger og/eller på arealer utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
    ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
    iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
    iv. Virksomheten ikke tilfører vesentlig belastning på omgivelsene. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med landbruksvirksomhet. Bruksendring tillates ikke dersom den fører til økt trafikk på planoverganger.
    v. Bygningen ligger mer enn 2 km fra tettstedet.
b. Bebyggelse som bruksendres må enten være koblet til kommunalt avløpsnett eller ha godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.
c. Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
d. Det tillates maksimalt 20 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

Retningslinjer til § 5.3.3.1

i) Til bokstav a: Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.

ii) Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m^2.

§ 5.3.4 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 frittliggende sekundærbygninger (garasjer, uthus, anneks eller lignende) med inntil 80 m² BYA hver for seg på bebygd eiendom og med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 650 m^2 BYA.
b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til kravene i § 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser/møteplasser.

c. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.3. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til boligbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, natur, arkitektur, overvannshåndtering eller nabobebyggelse.

d. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.

e. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.3
Til bokstav e: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.3.5 Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m^2 på tomta.

b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m^2 BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.

d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.

e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;

   i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.

   ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.

   iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.

f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.5. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.

g. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.

h. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:

i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,

ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,

iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.

i. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.

j. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.4

i) I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.3.5.

ii) Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplassarealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.

iii) Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.

iv) Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.

v) Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.

vi) Til bokstav h: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges. Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.

vii) For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.

viii) Til bokstav j: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.3.6 Bestemmelser for næringsvirkeiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

Følgende tillates på næringseiendommer:

i. Fasadeendringer

ii. Riving og gjennoppføring

iii. Utvidelse av eksisterende bebyggelse, med maksimum 50 m^2 tilbygg/påbygg.

§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd)

a. Følgende tillates ikke:

   i. Tiltak som begrenser allmenhetens tilgang til vann og vassdrag.

   ii. Nye brygger, bøyer og moringer, med mindre de er tillatt etter § 5.3.1.

   iii. Flytende hytter/husbåter.

   Nyetablering, flytting, fjerning, vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk, omfattes ikke av forbudet i bokstav a.

Retningslinje til § 5.4

i) Til bokstav a: ISPS-sertifiserte kaianlegg omfattes ikke av forbudet. For tiltak i vannet gjelder vannforskriften § 4 (forbud mot tiltak i vannet som vanskeliggjør å nå miljømålene i vassdraget).

ii) Ved mudring må det søkes Statsforvalteren om tillatelse etter forurensingsloven.

Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
22054	Del av Søndre Alvim	21.06.2007 *(planendring 28.10.2022)*
21041	Nedre Vetaberget	14.05.2009 *(planendring 14.09.2023)*
13015	Tunejordet, Obs/Stopp	18.02.2010
13016	Hundskinn	28.10.2010
33006	Furuholmen	11.04.2013
13017	Lilletuneveien 6B og 8	07.05.2014
26029	Kampenes vest	18.06.2015
21049	Opstad vest	18.06.2015
24037	Øya seniortun, 2096/5, 7	12.11.2015
22064	Fv 109. Alvim - Torsbekkdalen, del 2	10.12.2015
26028	Roligheten	21.04.2016
26026	Kampenesmyra nord (Bredmyra)	16.06.2016
13020	Fv. 118 - Undergang ved Tune kirke	14.09.2017
21063	Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker	14.12.2017
26034	Kroken boligområde (tidligere Jellestad)	01.03.2018
28016	Navestad - Berg søndre gnr. 1045 bnr. 3 m.fl.	21.06.2018
33007	Brunsbykollen, Varteig	15.11.2018
22075	Østfoldkorn	15.11.2028
31018	Vister næringspark	13.12.2018
27040	Bodalstranda	28.02.2019
27039	Bergheim	11.04.2019
27041	Bjørnemyr	20.06.2019
21066	Grålumveien 40 A	26.09.2019
23057	Baterød vannverk	27.02.2020
22073	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
22074	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
26044	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
26036	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27042	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27043	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
23052	Fv. 118 Tuneveien - holdeplasser	27.02.2020
22071	Gaupefaret 20	27.02.2020
26042	Kalaveien 17A og Moenskogen 17	06.10.2020
28017	Fv 22 Storhaugen, k.holdep	10.12.2020
23054	Sykkelveier Store Tune 1-4 parsell	16.09.2021
21064	Bjørnstadmyra næringspark	16.09.2021
22069	Knattås	14.10.2021
22065	Greåkerveien 121 SMV	18.11.2021
22071	Gaupefaret 20	27.02.2022
31021	Faunapassasjen	03.03.2022
23053	Maugesten	16.06.2022

26035	Rv. 22 Hafslund Dondern	17.11.2022
22085	Alvim renseanlegg	11.05.2023
26032	Rv. 22 gang- og sykkelveg Nygårdshaugen–Holmegil	11.05.2023
21060	Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvsøysund bru–Alvim	15.06.2023
21060	Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru	15.06.2023
23023	Ravneberget Fengsel	21.09.2023
27044	Kløvningsten område B4, N4, N5 og N6	21.09.2023
21070	Bjergås	21.09.2023
22081	Ugleveien - Gaupefaret	21.09.2023
37014	Sarpsborg Pukkverk AS	14.11.2023
27047	Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem	14.12.2023
22082	Yvenveien	28.02.2024
13024	Fosby næringsområde	23.05.2024
22087	Vesterheim	12.09.2024

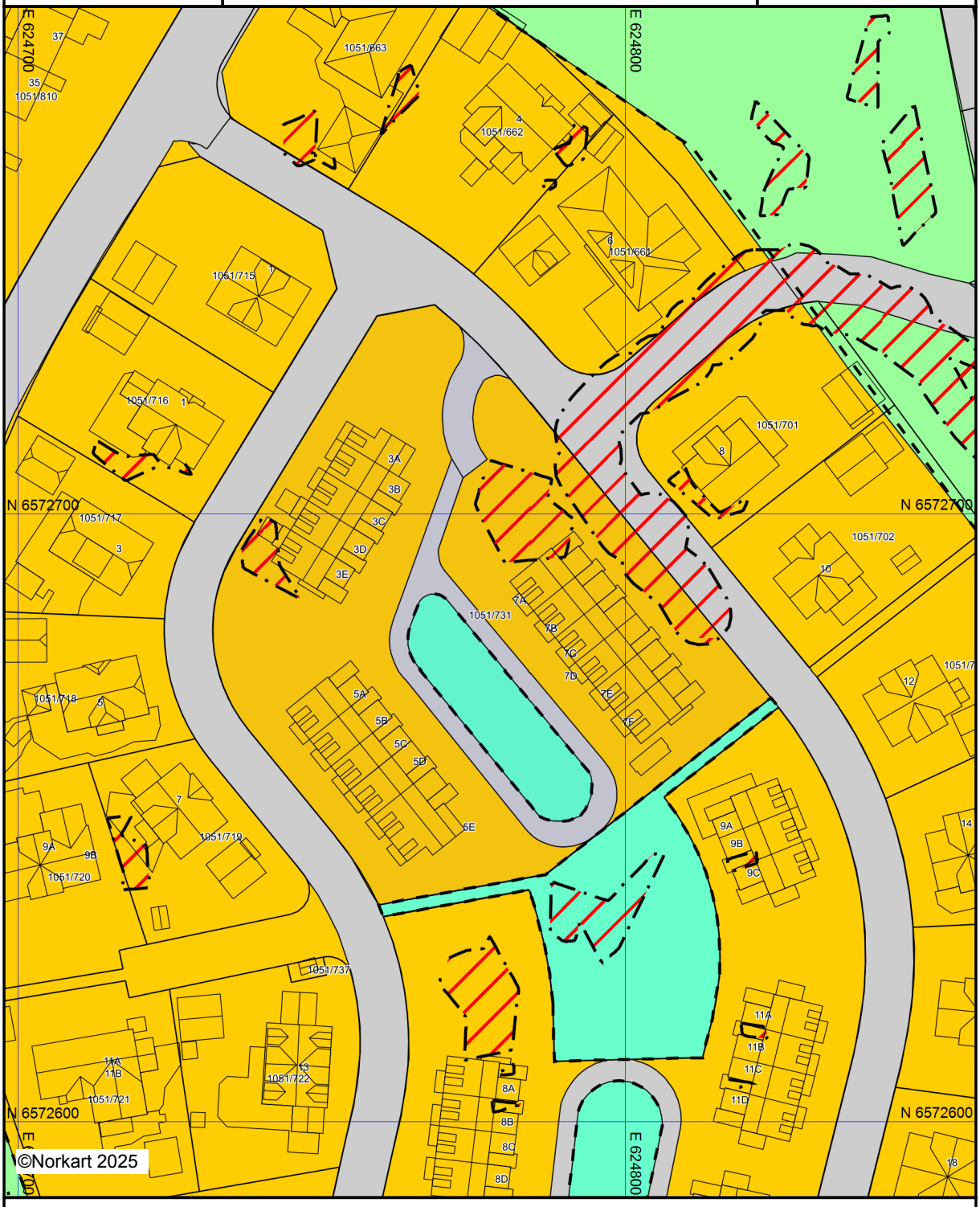
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1051/731/0/8
Adresse: Svartedalsberget 3D
Utskriftsdato: 27.08.2025
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 - Flomfare
Detaljeringgrense
Bestemmelsegrense
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Veg - nåværende
Blågrønnstruktur - nåværende
Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål

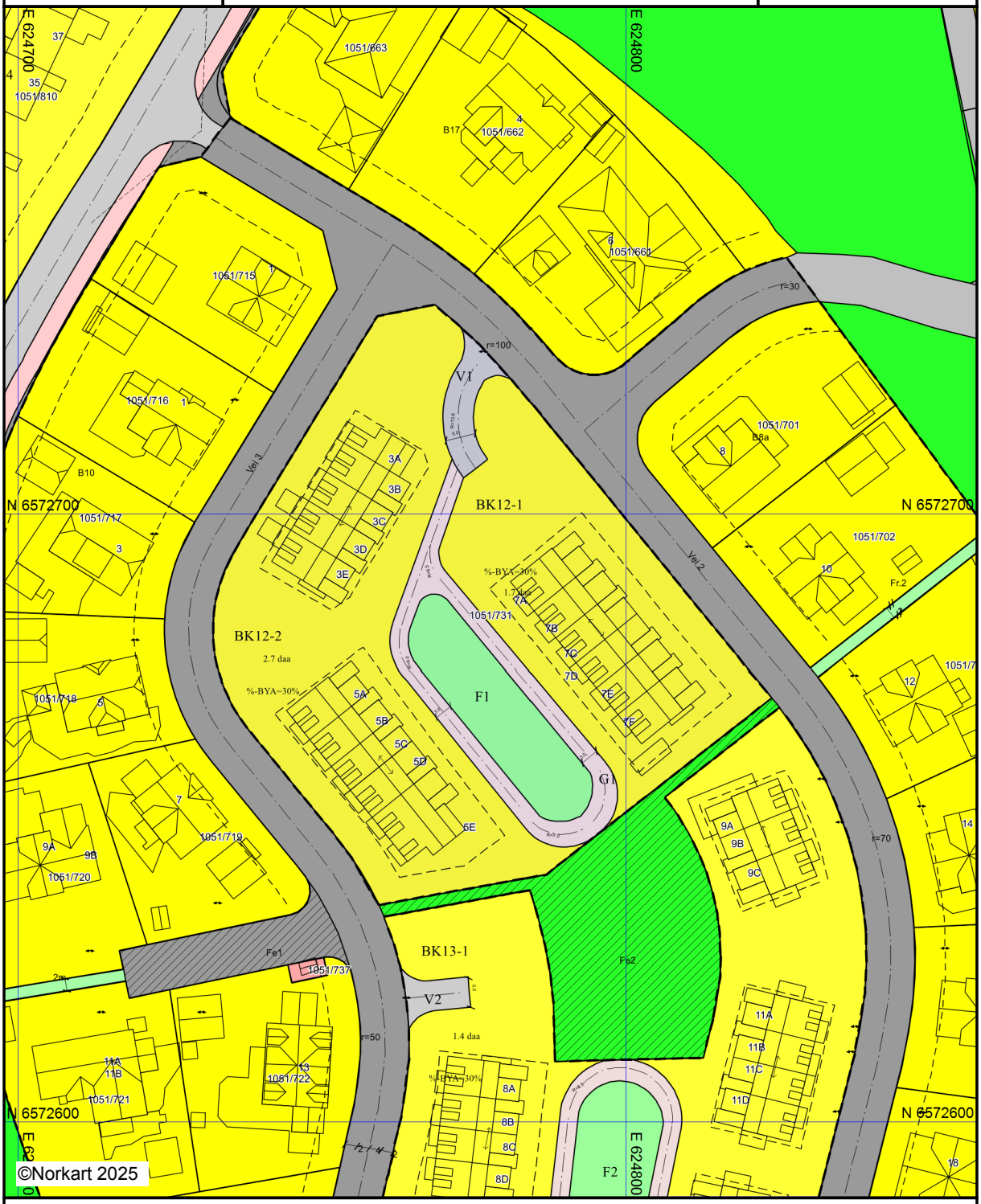
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1051/731/0/8
Adresse: Svartedalsberget 3D
Utskriftsdato: 27.08.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Institusjon
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Sarpsborg kommune

Bredholt TH Byggmester AS
Baneveien 10
1738 BORGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	12/03752-117	10.10.2018

Ferdigattest er gitt - Nybygg boliger / garasjer - gnr 1051 bnr 731 og 732 - Svartdalsberget 3 - 15 - Frontline Drift AS

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest for Svartdalsberget 3 A-E, 5 A-E, 7 A-F, 8 A-D, 9 A-C, 10 A-D, 11 A-D, 12 A-D, 13 A-D og 15 A-D. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 04.10.2018. Gjennomføringsplan datert 02.10.2018, versjonsnummer 29, legges til grunn.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Lilian Olsson
enhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Saksbehandler: Lilian Synnøve Olsson, Enhet byggesak landbruk og kart
Epost: lsol@sarpsborg.com tlf. 404 32 985
Kopi:
Kopi til: Frontline Drift AS



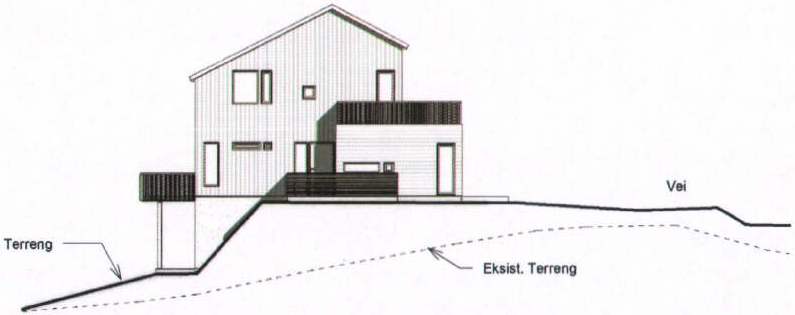
B2-sør
1 : 200



B2-vest
1 : 200



B2-øst
1 : 200



B2-Nord
1 : 200

Frontline Drift AS

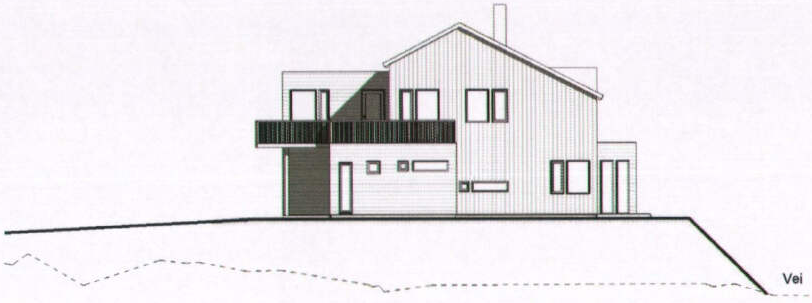
Kløvingsten B12/B3
Bygg B2

Rammesøknadstegning

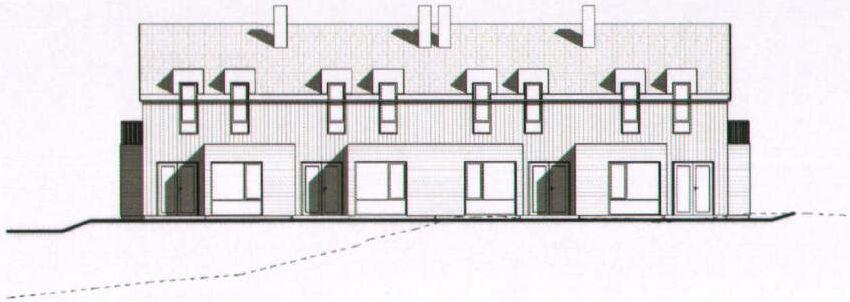
E1

Autodesk Revit

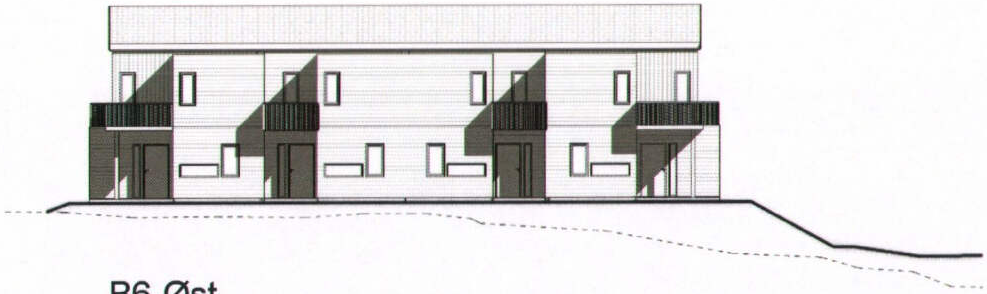
11.05.2012 09:44:34



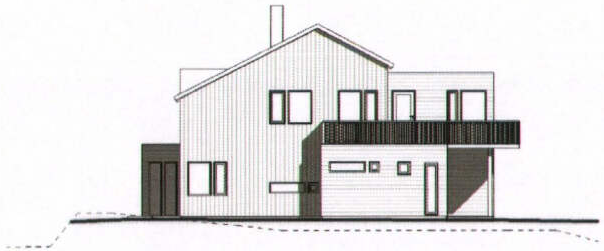
B6-Nord
1 : 200



B6-Vest
1 : 200



B6-Øst
1 : 200



B6-Sør
1 : 200



Frontline Drift AS

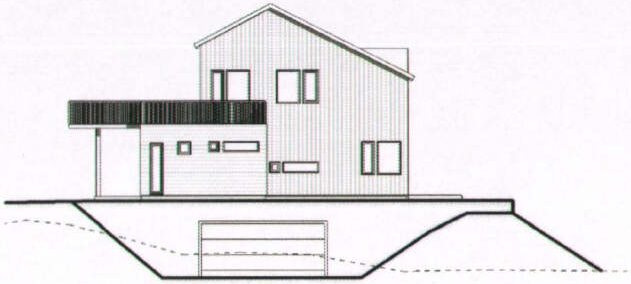
Kløvingsten B12/B3
Bygg B6

Rammesøknadstegning

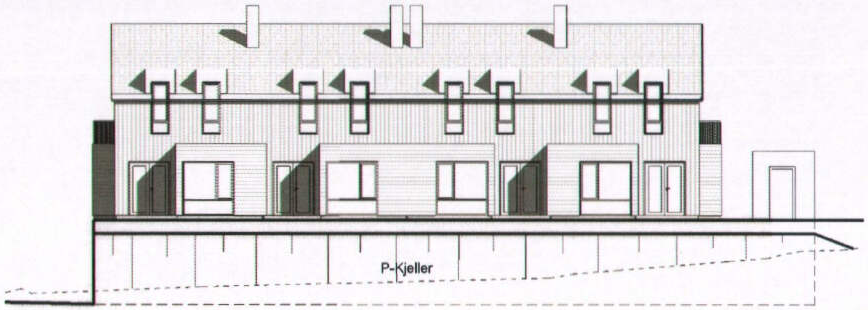
E2

Autodesk Revit

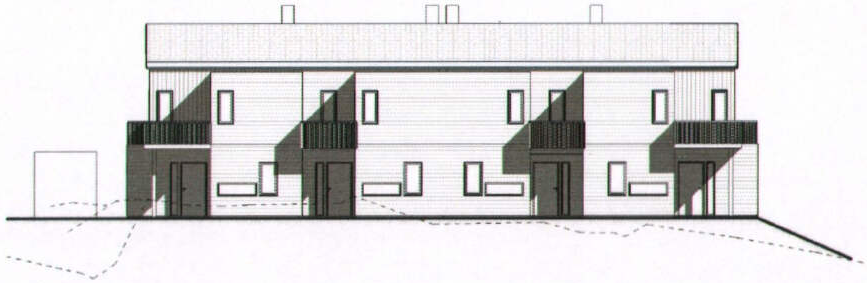
11.05.2012 09:46:05



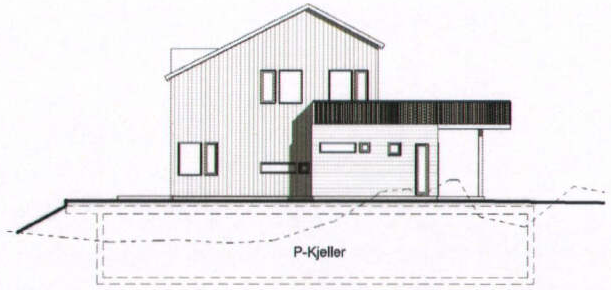
B7-Nord
1 : 200



B7-Vest
1 : 200



B7-Øst
1 : 200



B7-Sør
1 : 200

0 1 2 3 4 5 6m

Frontline Drift AS

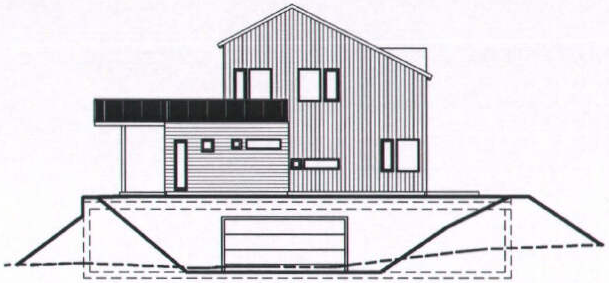
Kløvingsten B12/B3
Bygg B7

Rammesøknadstegning

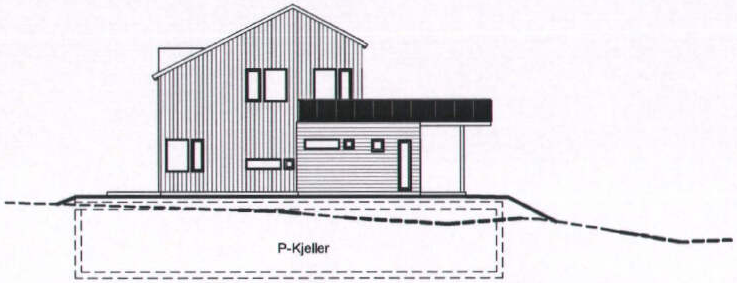
E3

Autodesk Revit

11.05.2012 09:46:38

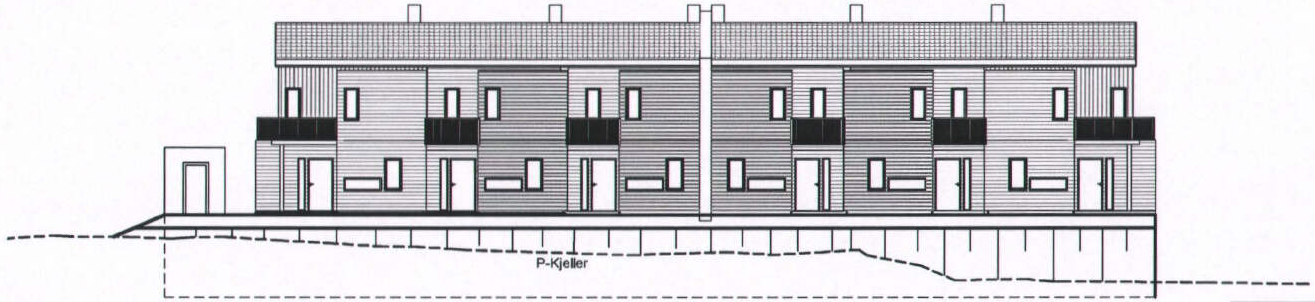


B8 nord
1 : 200



B8 sør
1 : 200

0 1 2 3 4 5 6m



B8 øst
1 : 200

Frontline Drift AS

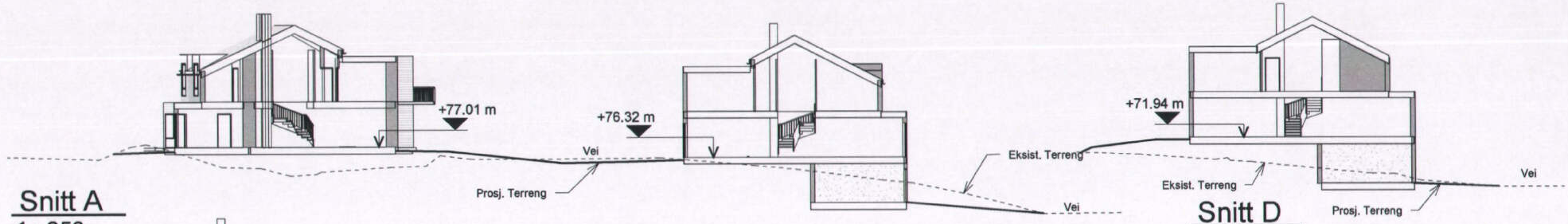
Kløvingsten B12/B3
Bygg B8

Rammesøknadstegning

E4

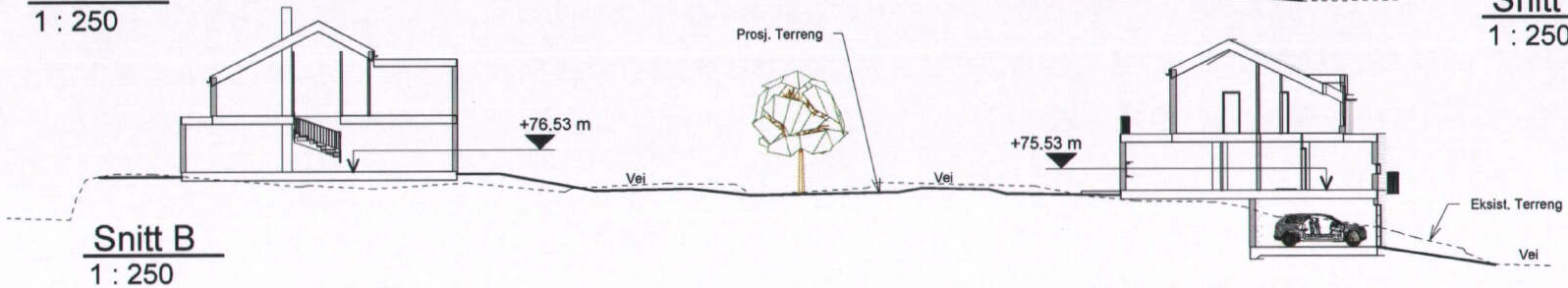
Autodesk Revit

11.05.2012 09:48:27

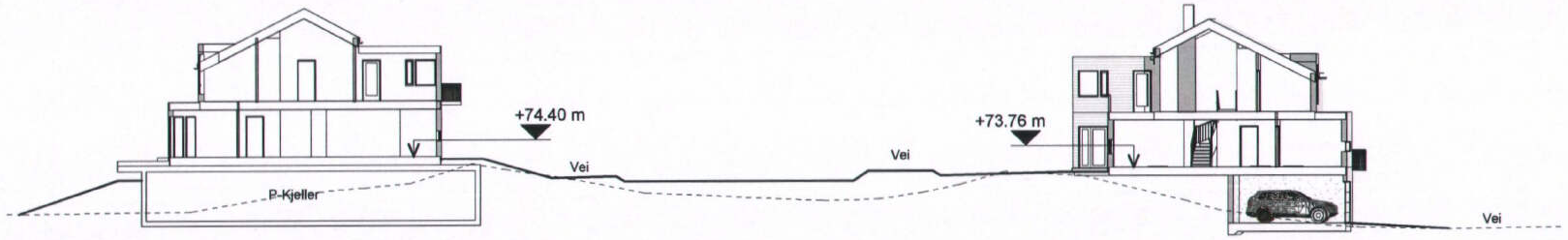


Snitt A
1 : 250

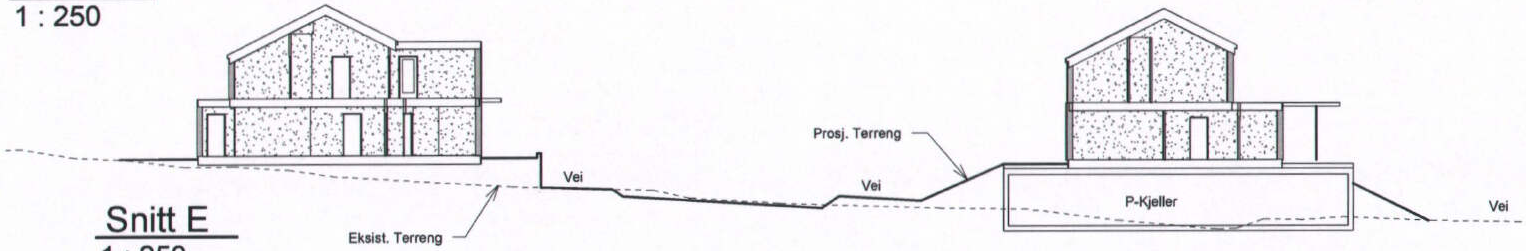
Snitt D
1 : 250



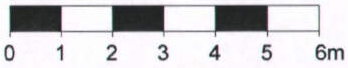
Snitt B
1 : 250

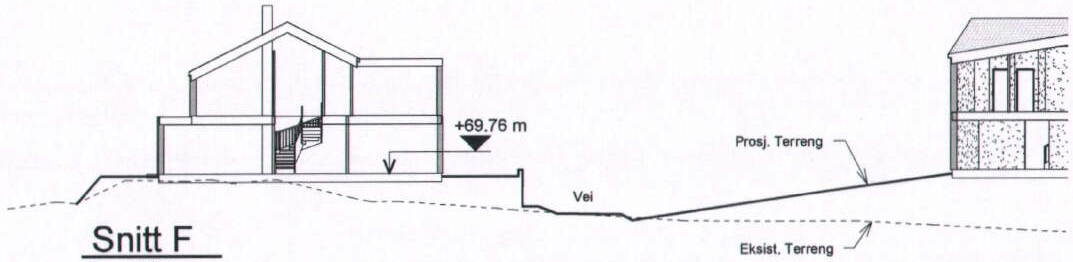


Snitt C
1 : 250



Snitt E
1 : 250





Snitt F
1 : 250

Frontline Drift AS

Kløvingsten B12/B3
Snitt

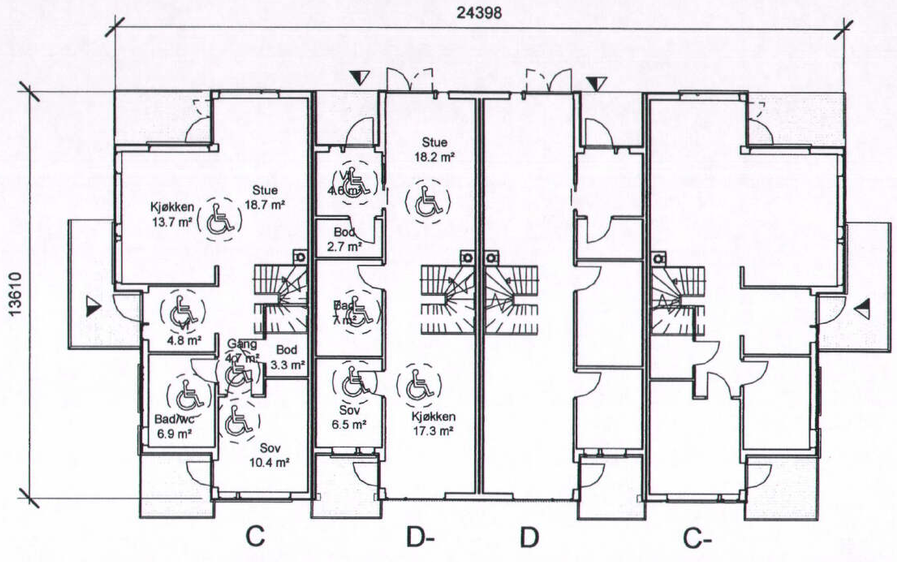
Rammesøknadstegning

E5

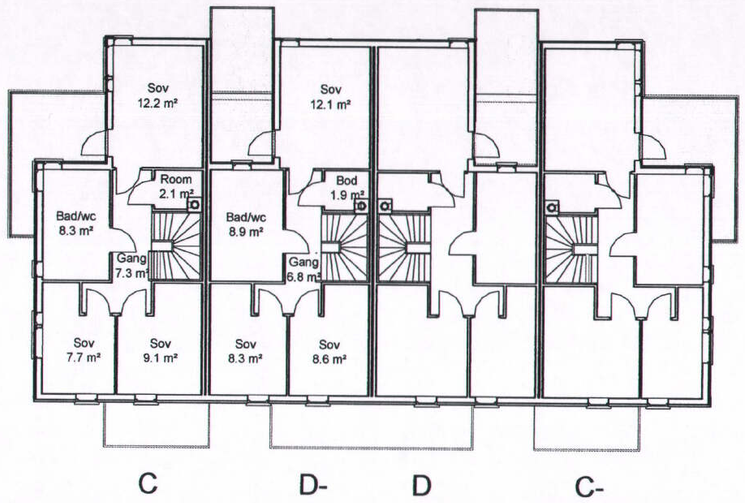
Autodesk Revit

11.05.2012 09:50:53

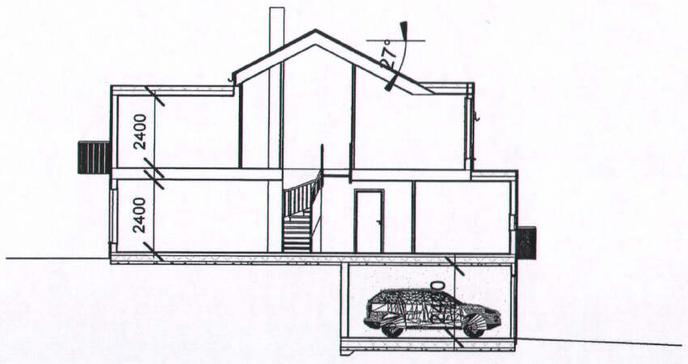
Autodesk Revit



1.Etg.
1 : 200



2. Etg.
1 : 200



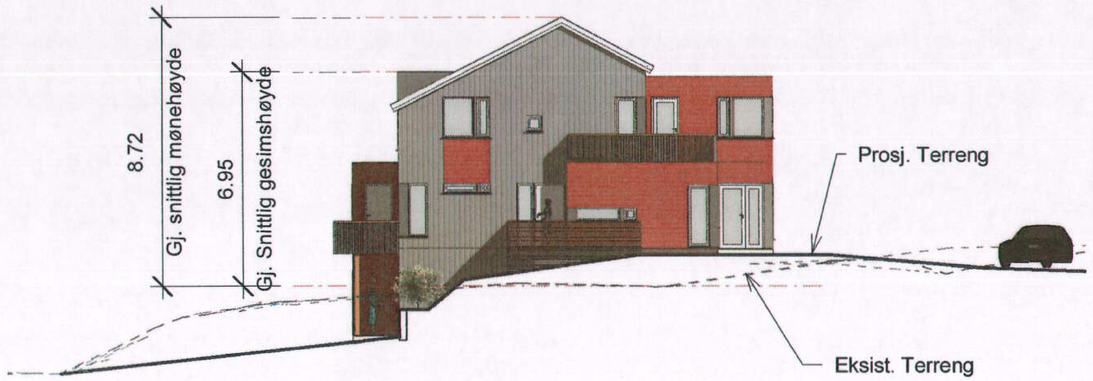
a-a
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Frontline Drift AS Boliger Kløvingsten felt B12, B13	Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12	
		Tegnet	PAK	
		Kontr.		
Planer, bygg 1, 2 og 3	Prosjekt nr.	Prosjekt nr.		
	Tegning nr. E1		Rev.	

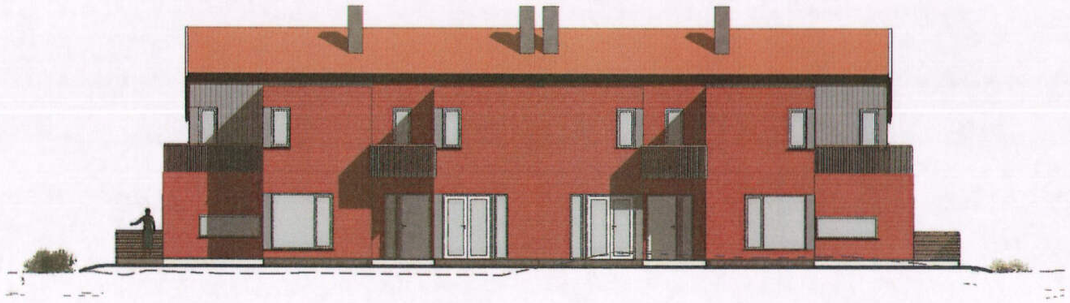
Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

06.07.2012 15:25:21

Autodesk Revit



B1-NORD
1 : 200



B1-VEST
1 : 200



B1-ØST
1 : 200



B1-SØR
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

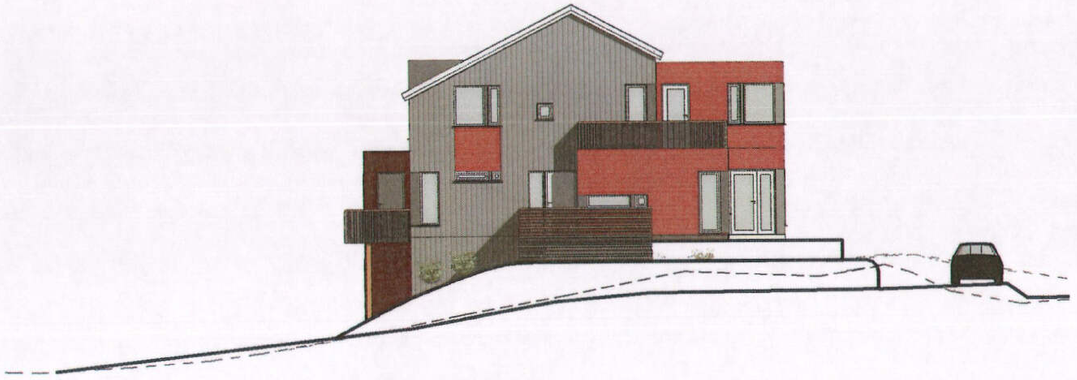
Frontline Drift AS
Boliger Kløvingsten felt B12, B13

Fasader, bygg 1

Målestokk	1 : 200
Dato	30.06.12
Tegnet	PAK
Kontr.	
Prosjekt nr.	
Tegning nr.	E2
Rev.	

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

Autodesk Revit



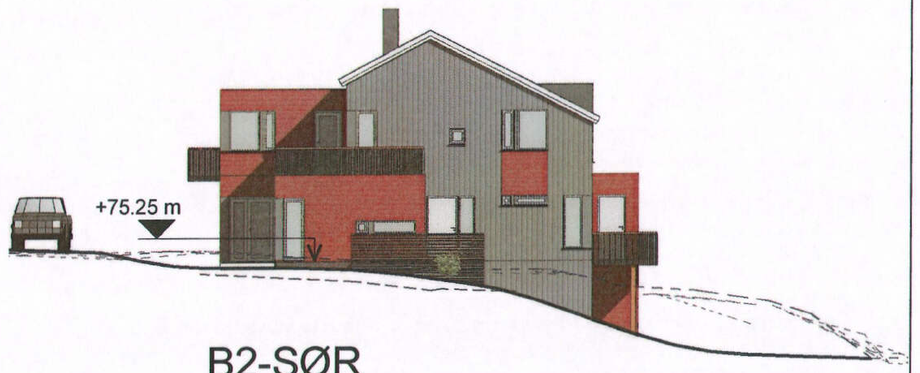
B2-NORD
1 : 200



B2-VEST
1 : 200



B2-ØST
1 : 200



B2-SØR
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
		Dato	30.06.12	
		Tegnet	PAK	
		Kontr.		

Frontline Drift AS
Boliger Kløvingsten felt B12, B13

Fasader, bygg 2

Målestokk 1 : 200

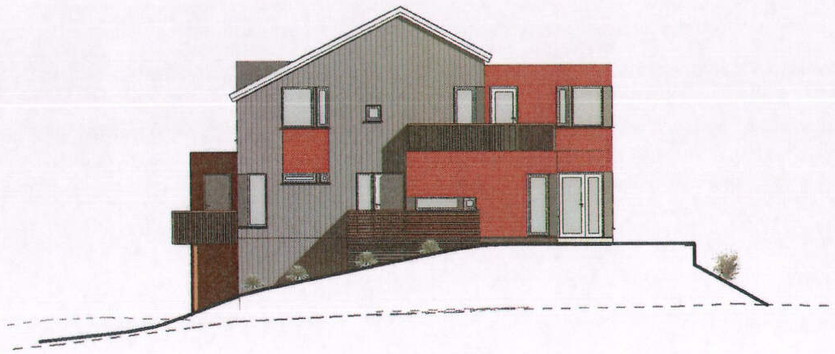
Prosjekt nr.

Tegning nr. E3

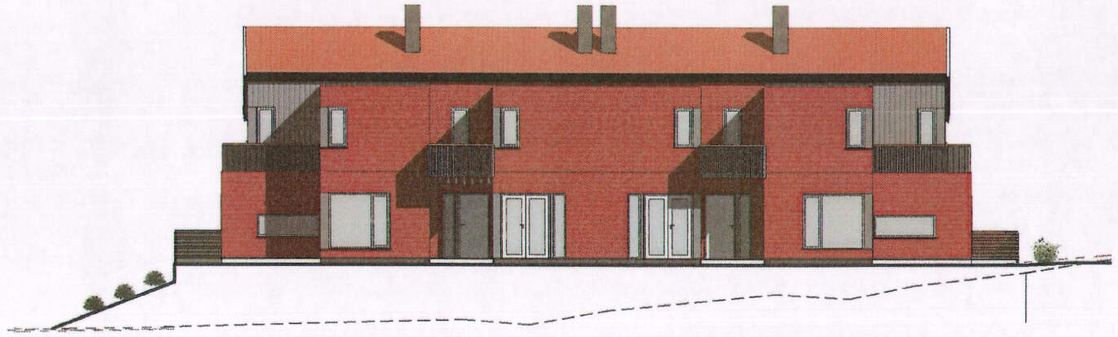
Rev.

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

Autodesk Revit



B3-NORD
1 : 200



B3-VEST
1 : 200



B3-ØST
1 : 200



B3-SØR
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

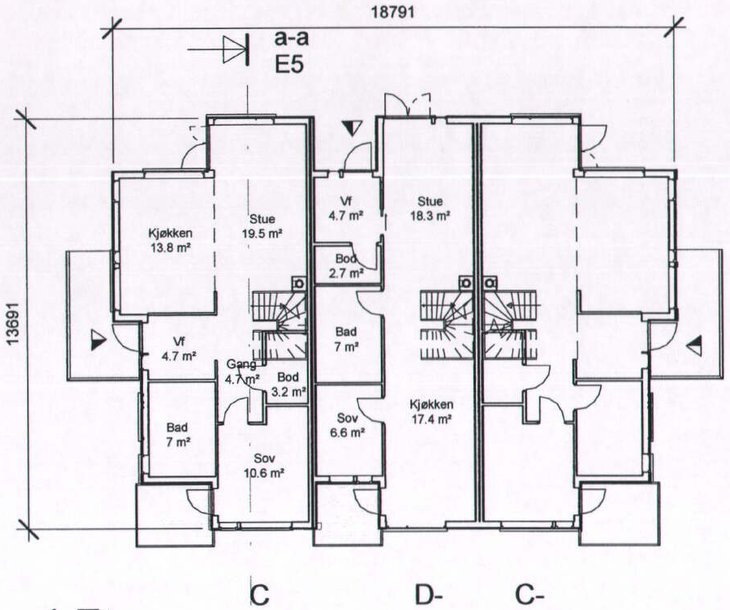
Frontline Drift AS
Boliger Kløvingsten felt B12, B13

Bygg 3, fasader

Målestokk	1 : 200
Dato	30.06.12
Tegnet	PAK
Kontr.	
Prosjekt nr.	
Tegning nr.	E4
Rev.	

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

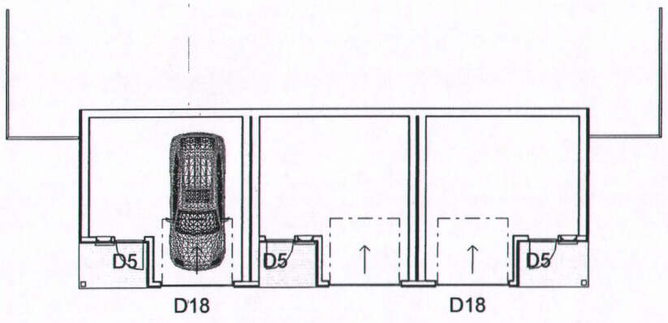
Autodesk Revit



1.Etg.
1 : 200

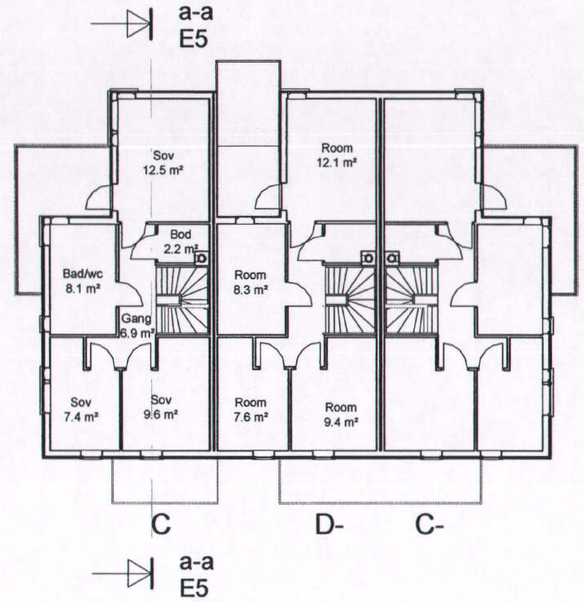
a-a
E5

a-a
E5

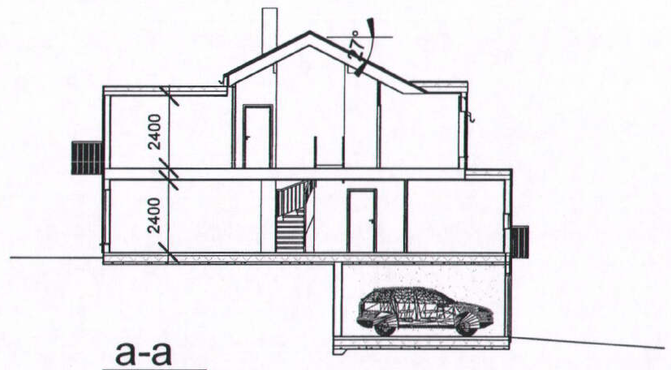


a-a
E5

Garasje
1 : 200



2. Etg.
1 : 200



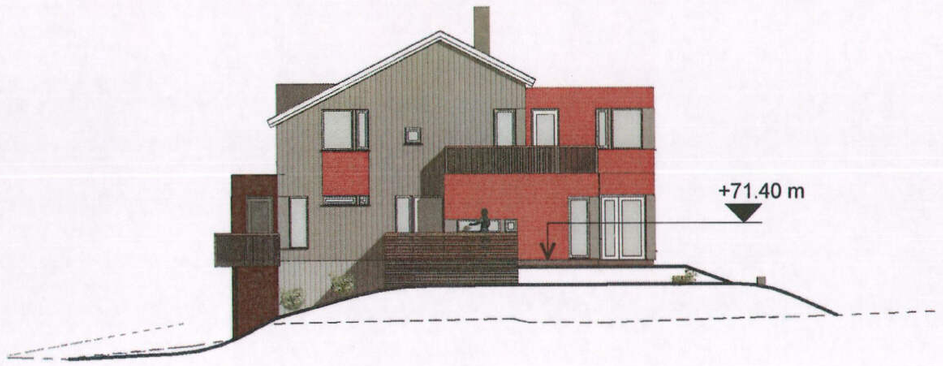
a-a
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Frontline Drift AS Boliger Kløvingsten felt B12, B13 Planer og snitt, bygg 4	Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12
			Tegnet	PAK
			Kontr.	
		Prosjekt nr.	Prosjekt nr.	
		Tegning nr. E5		Rev.

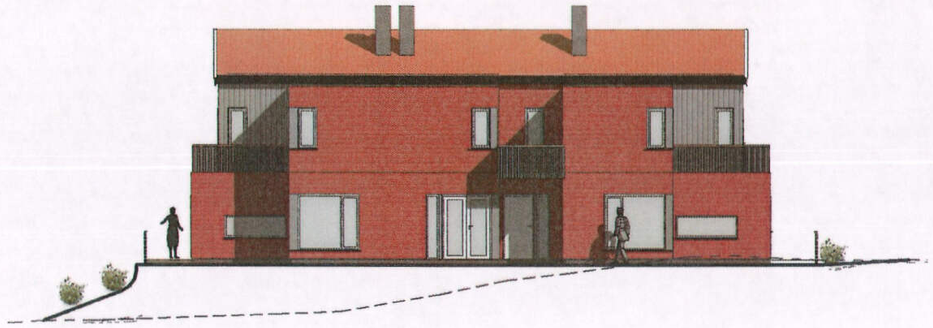
Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

06.07.2012 15:28:36

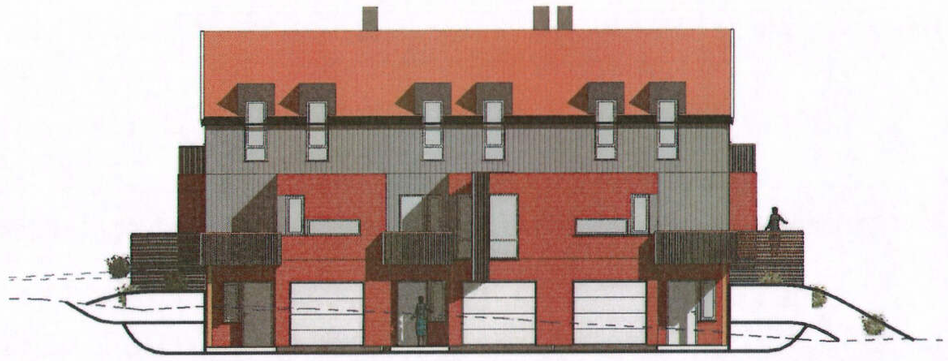
Autodesk Revit



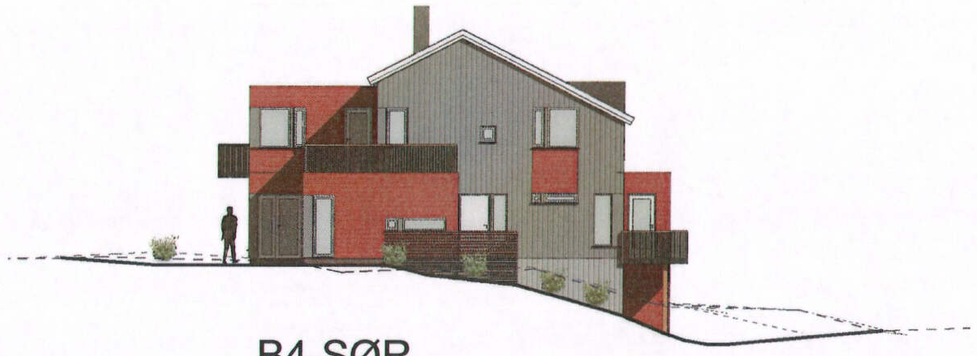
B4-NORD
1 : 200



B4-VEST
1 : 200



B4-ØST
1 : 200

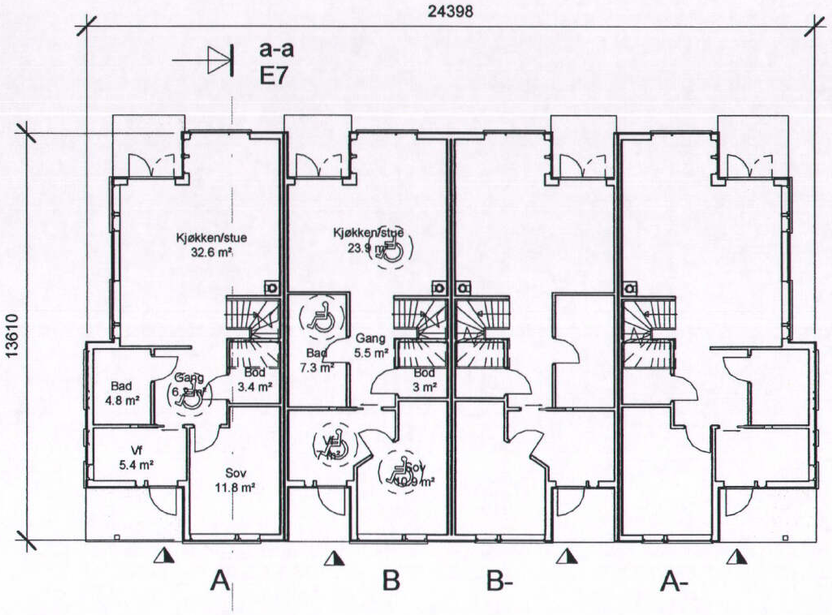


B4-SØR
1 : 200

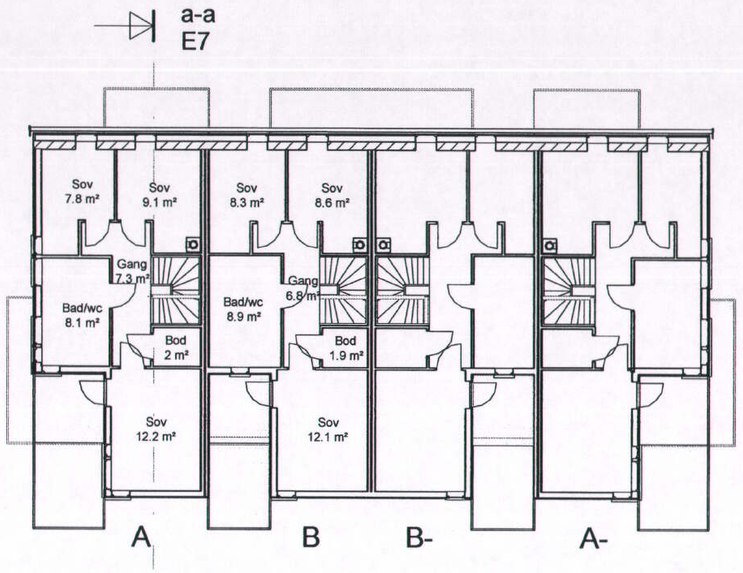
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Frontline Drift AS	Målestokk	Dato	30.06.12
	Boliger Kløvingsten felt B12, B13	1 : 200	Tegnet	PAK
			Kontr.	
	Bygg 4, fasader	Prosjekt nr.		
		Tegning nr. E6		Rev.

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

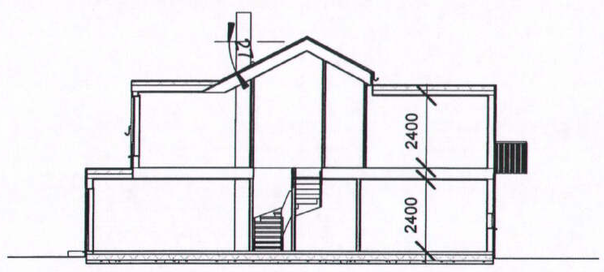
Autodesk Revit



1.Etg.
1 : 200



2. Etg.
1 : 200



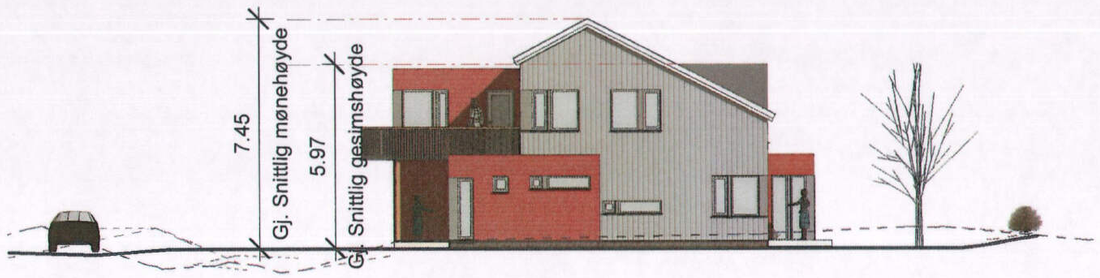
a-a
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Frontline Drift AS Boliger Kløvingsten, felt B12,B13 Bygg 5,6, planer og snitt	Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12
			Tegnet	PAK
			Kontr.	
		Prosjekt nr.		
		Tegning nr. E7		Rev.

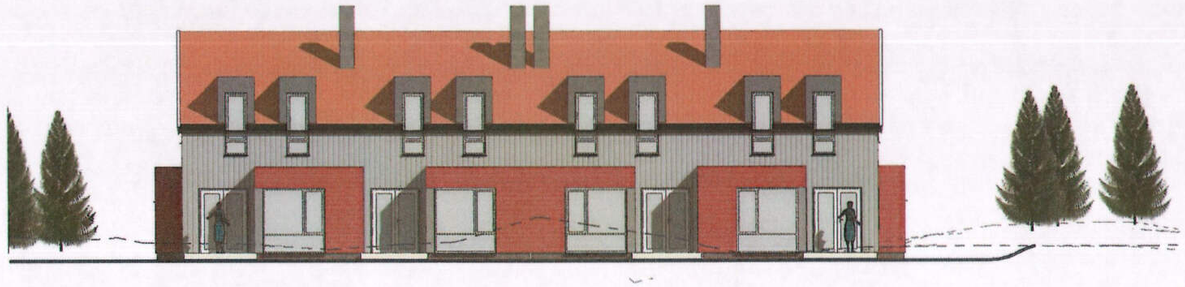
Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

06.07.2012 15:21:30

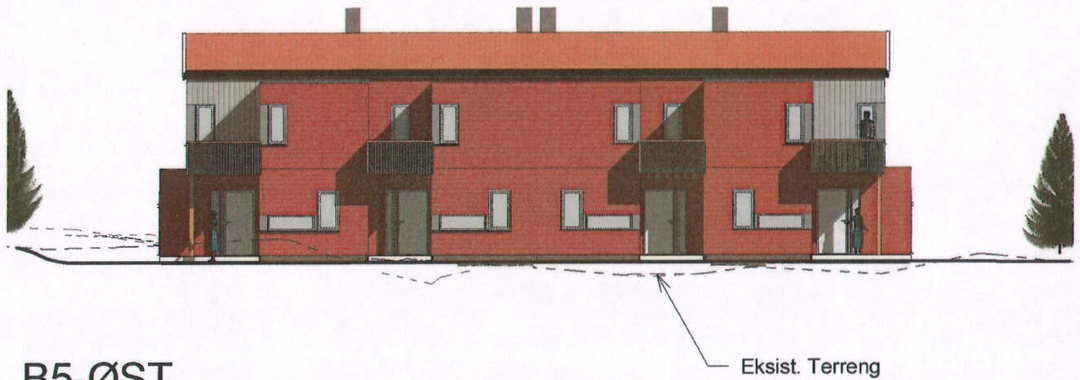
Autodesk Revit



B5-NORD
1 : 200



B5-VEST
1 : 200



B5-ØST
1 : 200



B5-SØR
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

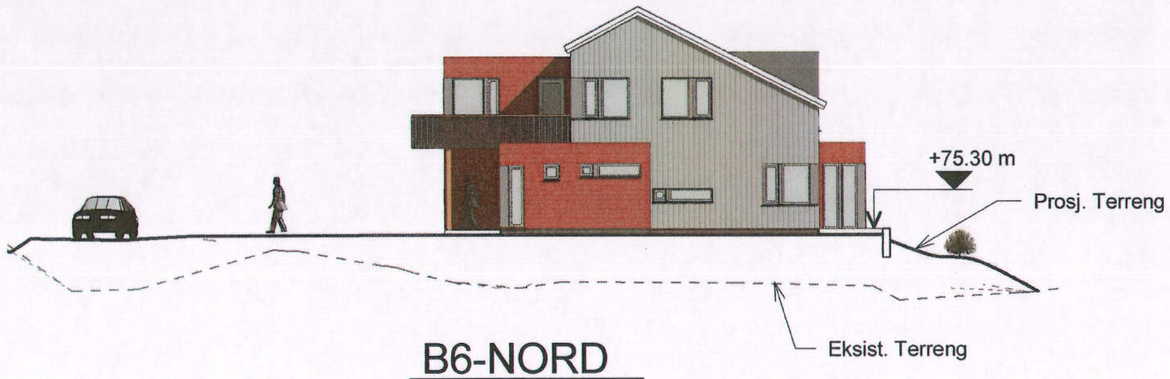
Frontline Drift AS
Boliger Kløvingsten felt B12, B13

Bygg 5, fasader

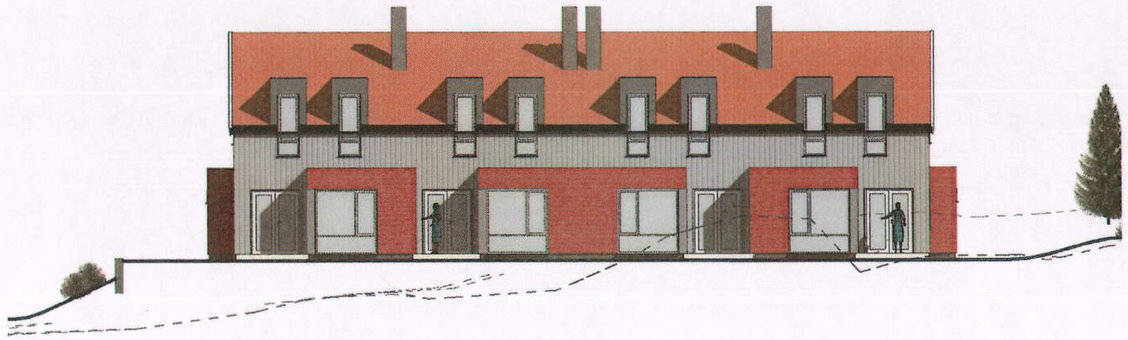
Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12
	Tegnet	PAK
	Kontr.	
Prosjekt nr.		
Tegning nr. E8		Rev.

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

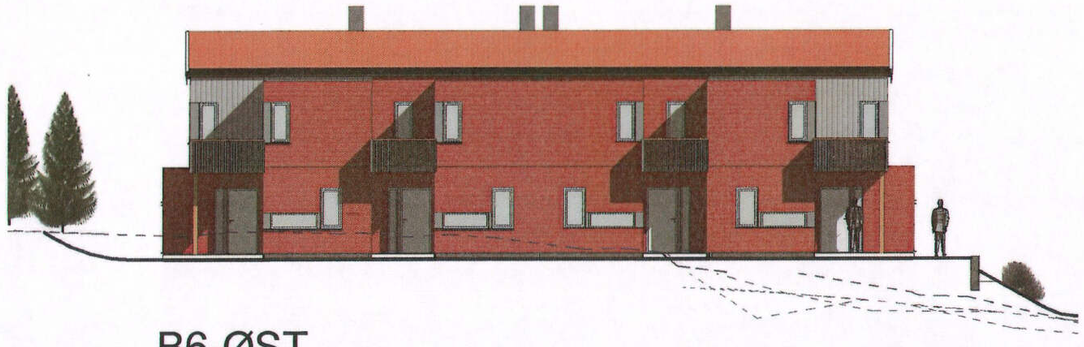
Autodesk Revit



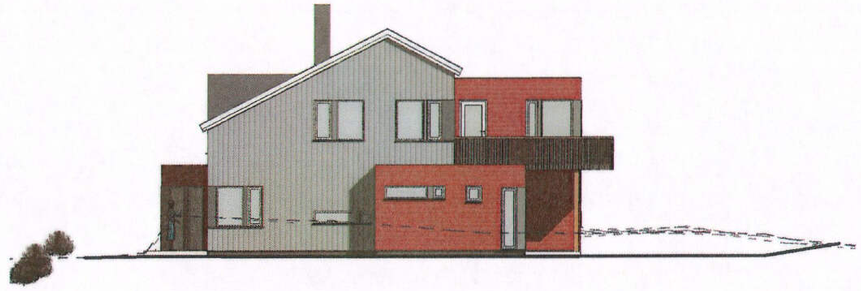
B6-NORD
1 : 200



B6-VEST
1 : 200



B6-ØST
1 : 200



B6-SØR
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Frontline Drift AS

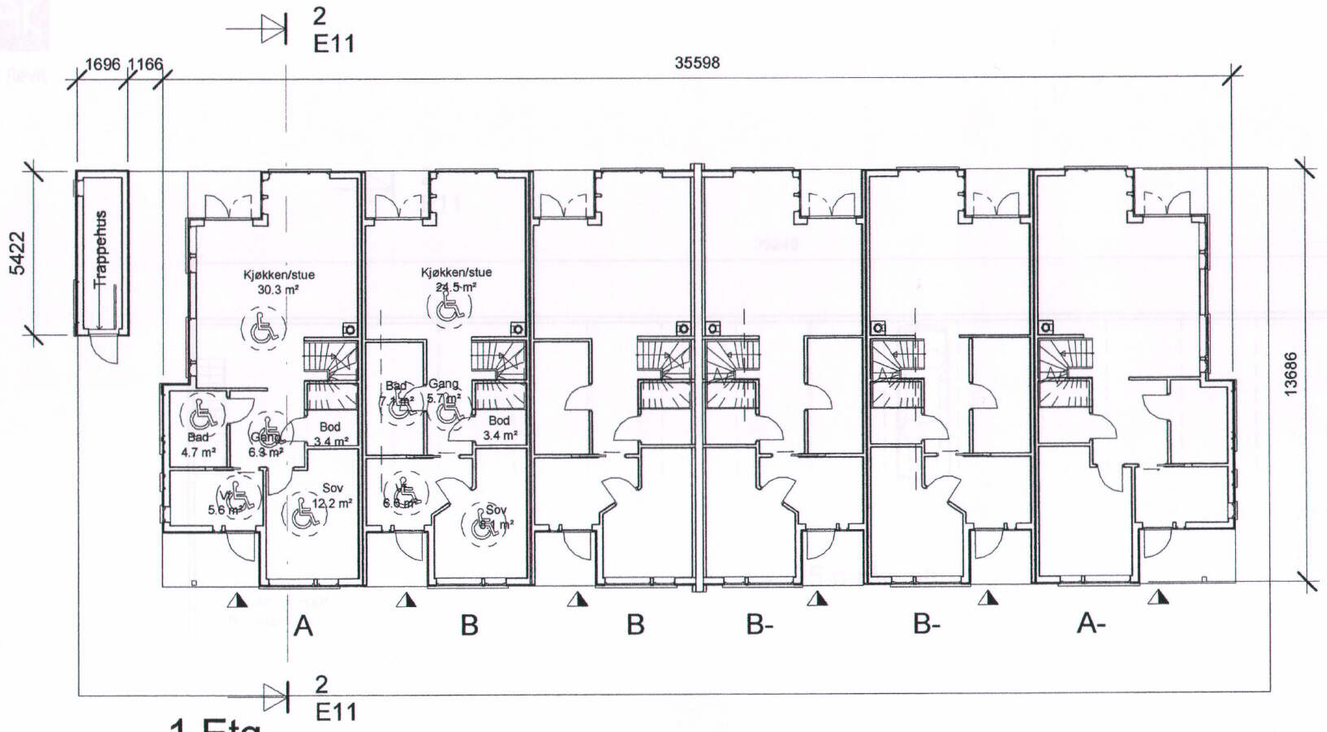
Boliger Kløvingsten felt B12, B13

Bygg 6, fasader

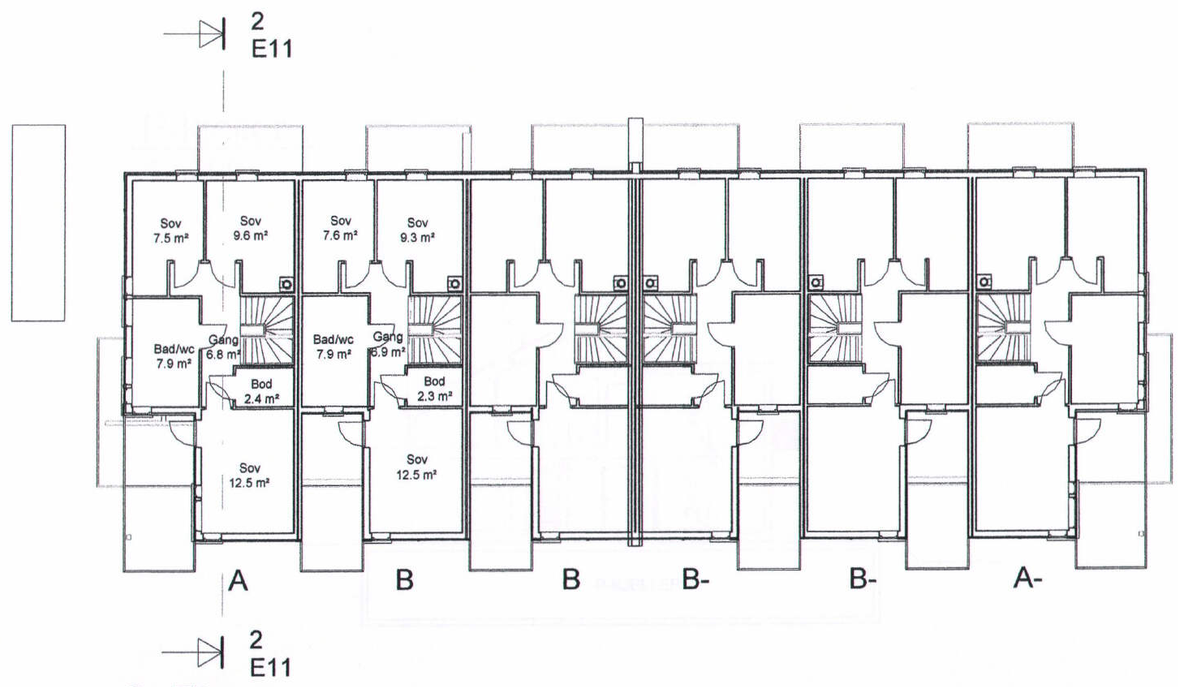
Målestokk	1 : 200
Dato	30.06.12
Tegnet	PAK
Kontr.	
Prosjekt nr.	
Tegning nr.	E9
Rev.	

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

Autodesk Revit



1.Etg.
1 : 200



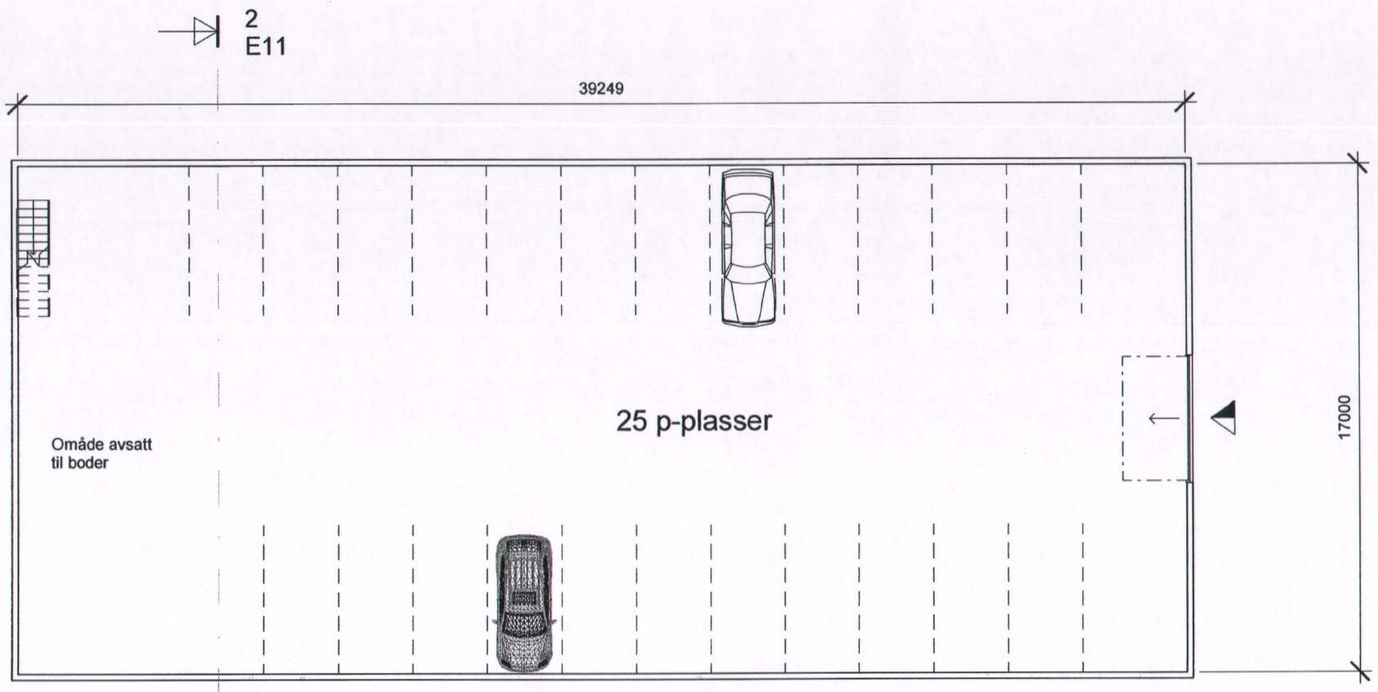
2. Etg.
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Frontline Drift AS Boliger Kløvingsten, felt B12, B13	Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12
			Tegnet	PAK
			Kontr.	
	Bygg 8, planer	Prosjekt nr.		
		Tegning nr. E10		Rev.

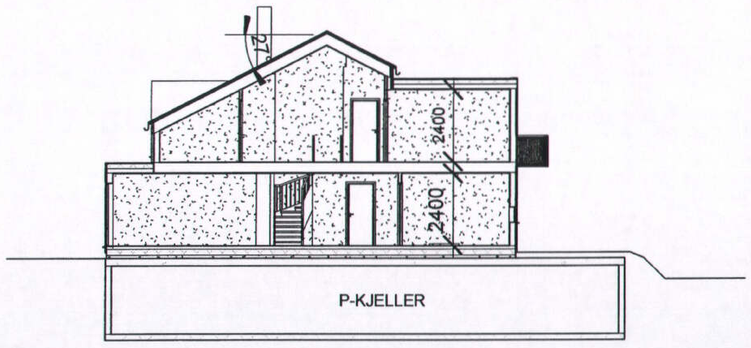
Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

06.07.2012 14:44:08

Autodesk Revit



P-kjeller
1 : 200



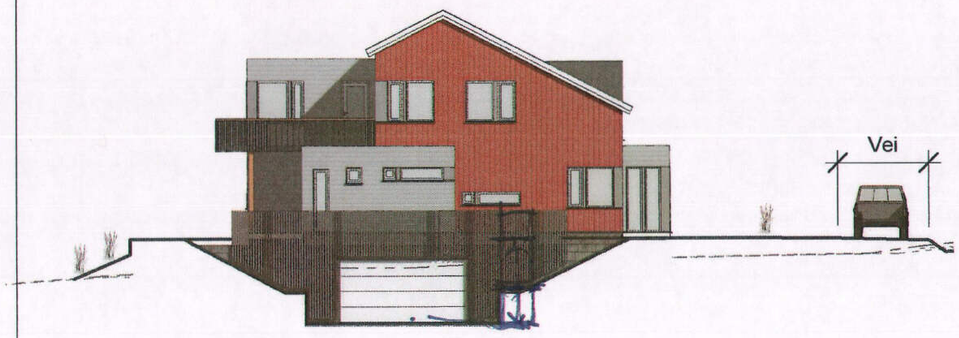
a-a
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Frontline Drift AS Boliger Kløvingsten, felt B12, B13 Bygg 8, plan og snitt	Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12
			Tegnet	PAK
			Kontr.	
		Prosjekt nr.		
		Tegning nr. E11		Rev.

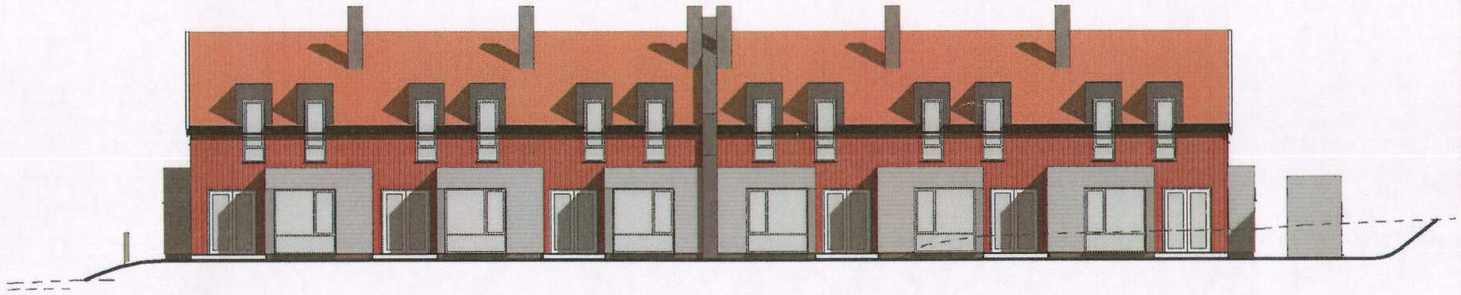
Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

06.07.2012 14:49:16

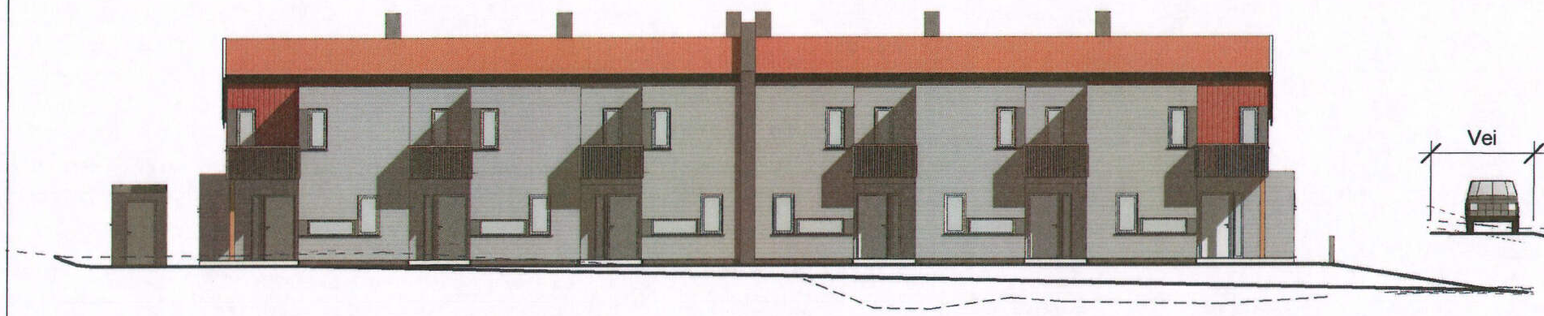
Autodesk Revit



B8-NORD
1 : 200



B8-VEST
1 : 200



B8-ØST
1 : 200

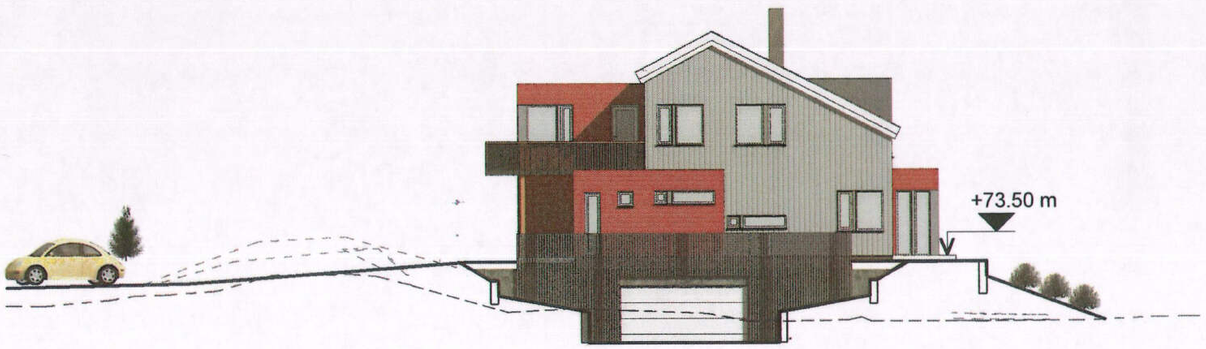


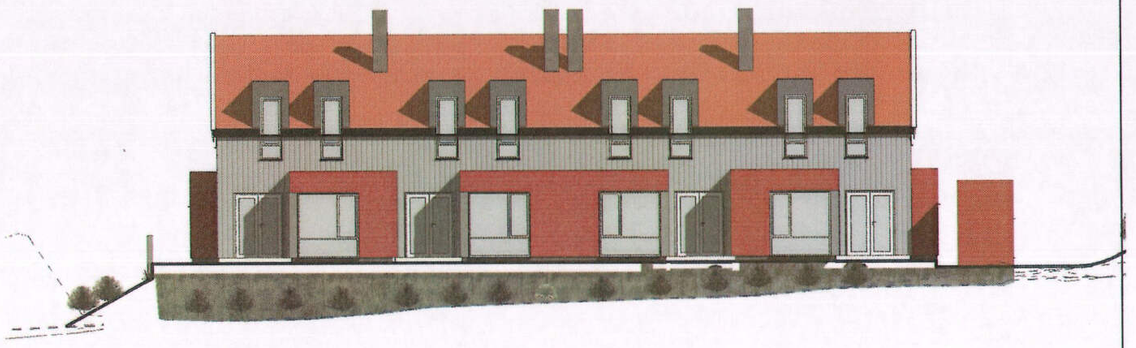
B8-SØR
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Frontline Drift AS	Dato	30.06.12	
	Boliger Kløvingsten felt B12, B13	Målestokk 1 : 200	Tegnet	PAK
			Kontr.	
	Bygg 8, fasader	Prosjekt nr.		
		Tegning nr. E12		Rev.

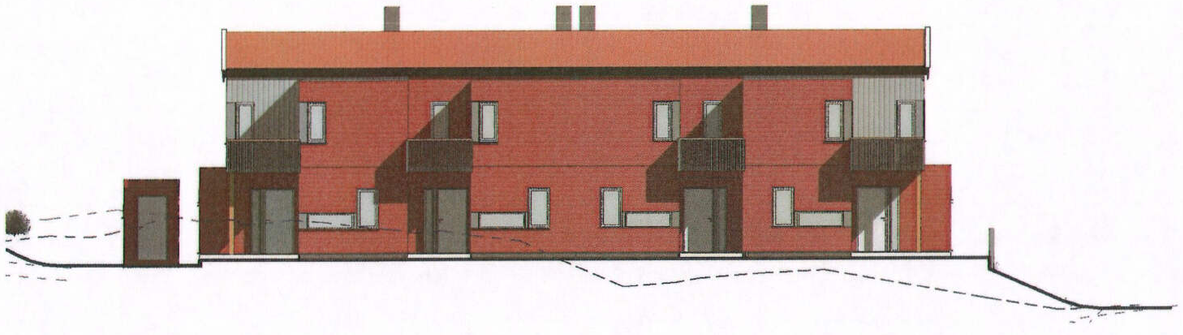
Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

Autodesk Revit

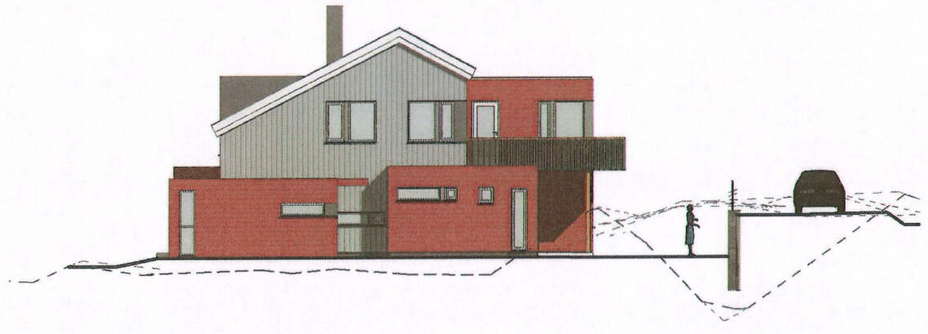




B7-VEST
1 : 200



B7-ØST
1 : 200



B7-SØR
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

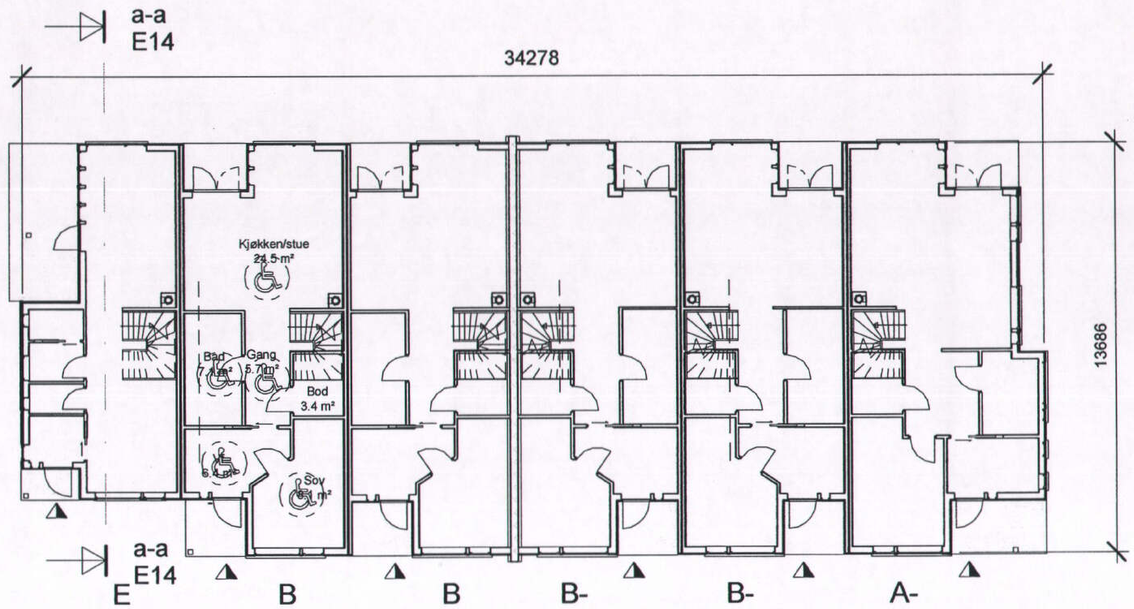
Frontline Drift AS
Boliger Kløvingsten felt B12, B13

Bygg 7, fasader

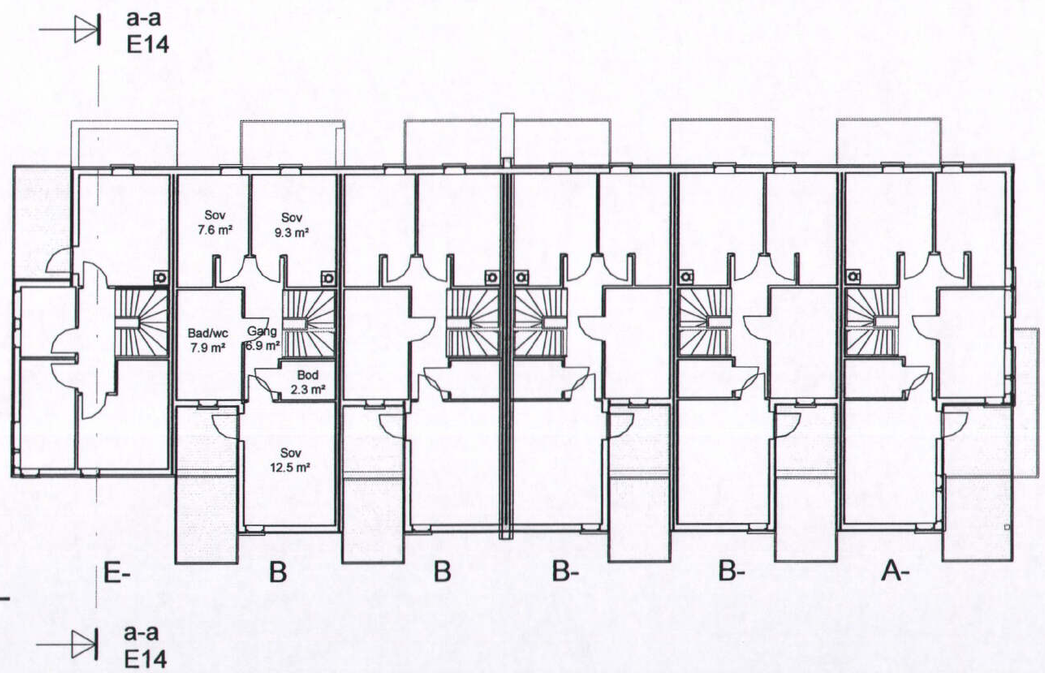
Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12
	Tegnet	PAK
	Kontr.	
Prosjekt nr.		
Tegning nr. E13		Rev.

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

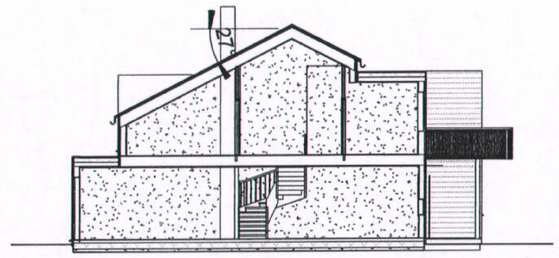
Autodesk Revit



1.Etg.
1 : 200



2. Etg.
1 : 200



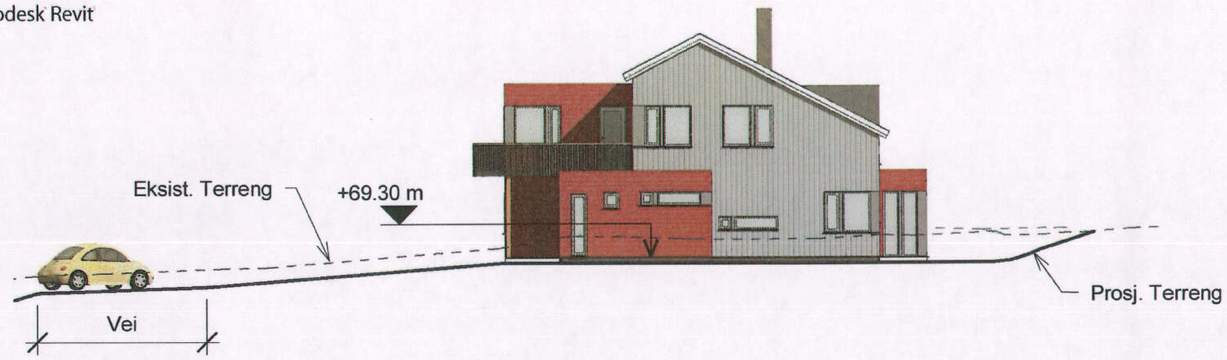
a-a
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
	Frontline Drift AS Boliger Kløvingsten, felt B12, B13	Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12	
			Tegnet	PAK	
			Kontr.		
		Prosjekt nr.			
	Bygg 9, plan og snitt	Tegning nr. E14			Rev.

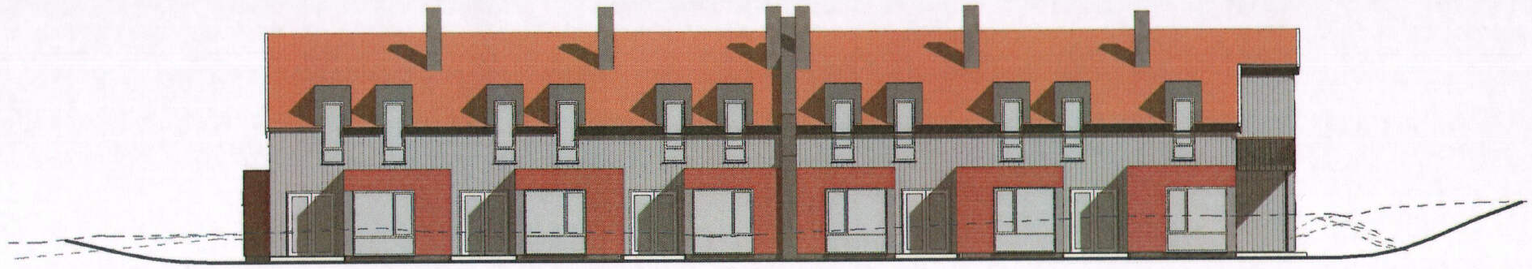
Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

06.07.2012 15:33:39

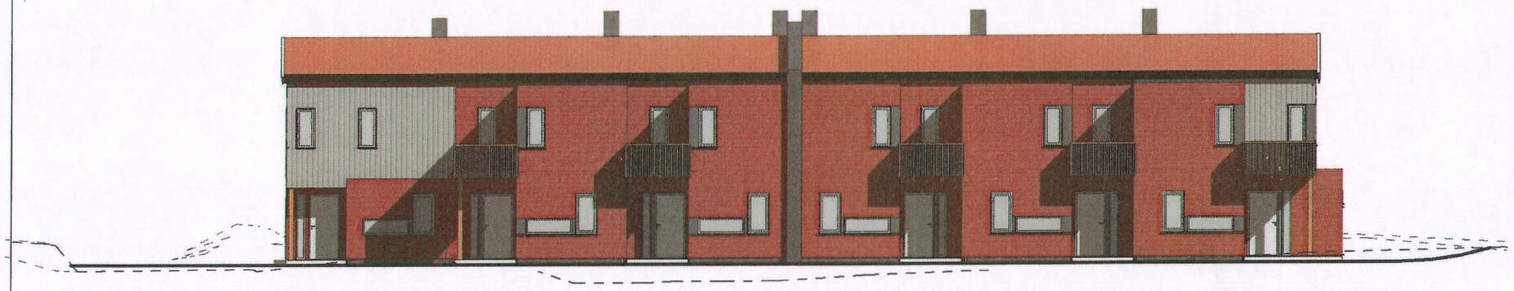
Autodesk Revit



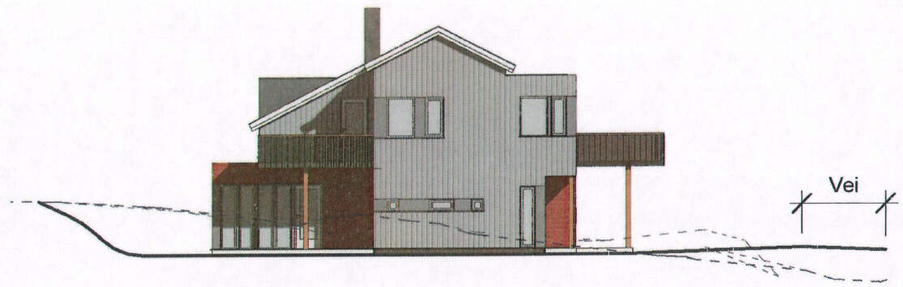
B9-NORD
1 : 200



B9-vest
1 : 200



B9-ØST
1 : 200

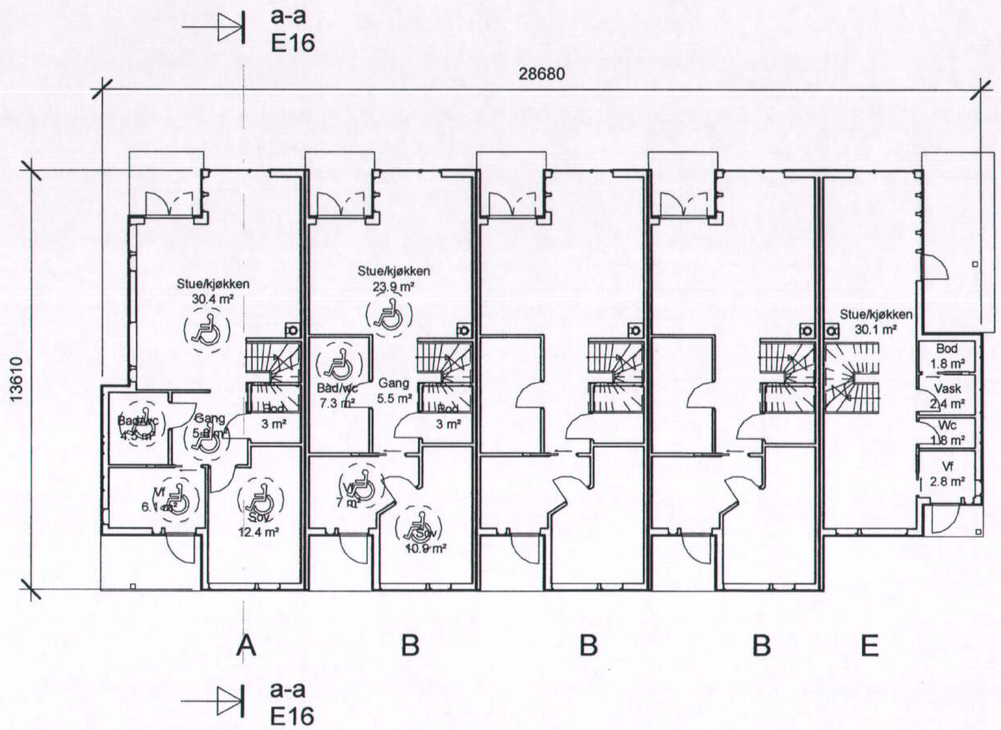


B9-SØR
1 : 200

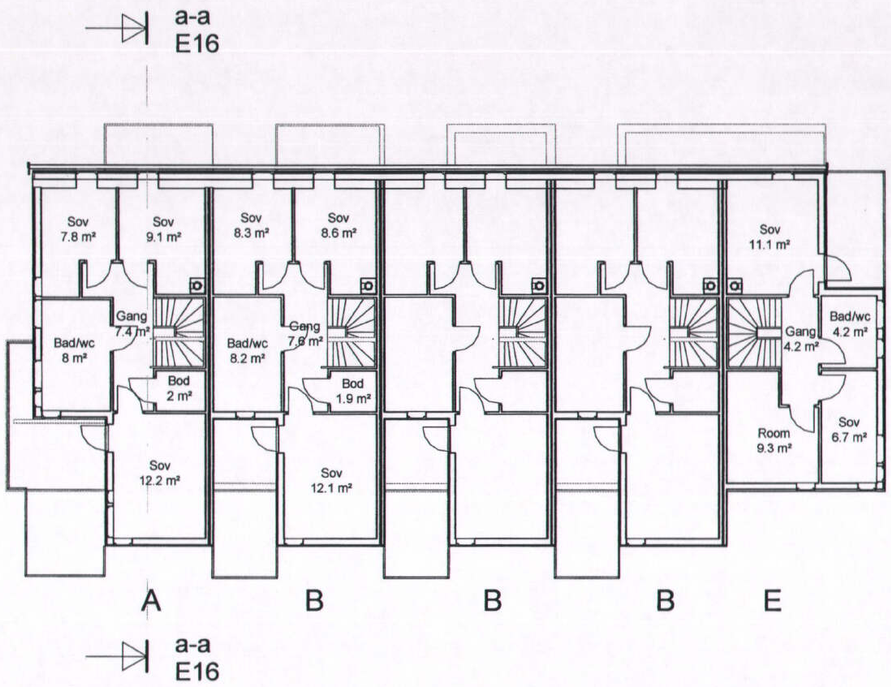
Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
Frontline Drift AS Boliger Kløvingsten felt B12, B13 Bygg 9, fasader		Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12	
			Tegnet	PAK	
			Kontr.		
		Prosjekt nr.			
		Tegning nr. E15			Rev.

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

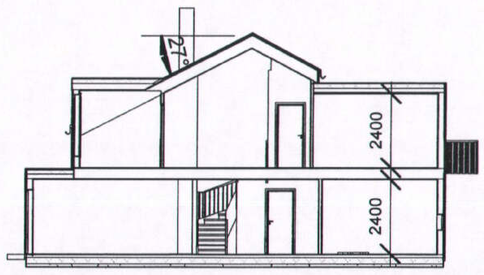
Autodesk Revit



1.Etg.
1 : 200



2. Etg.
1 : 200

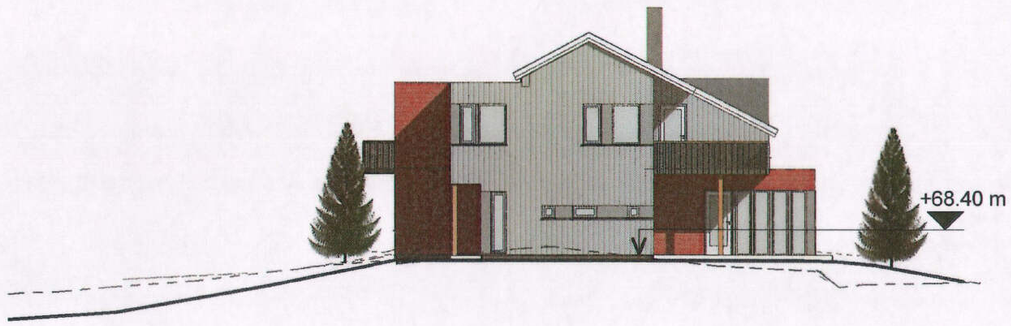


a-a
1 : 200

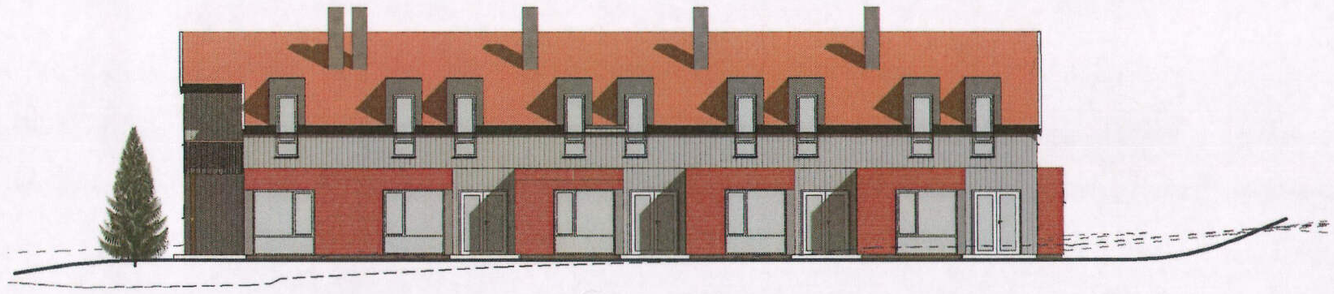
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Frontline Drift AS Boliger Kløvingsten, felt B12, B13 Bygg 10, planer og snitt	Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12	
		Tegnet	PAK	
		Kontr.		
	Prosjekt nr.			
	Tegning nr. E16			Rev.

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

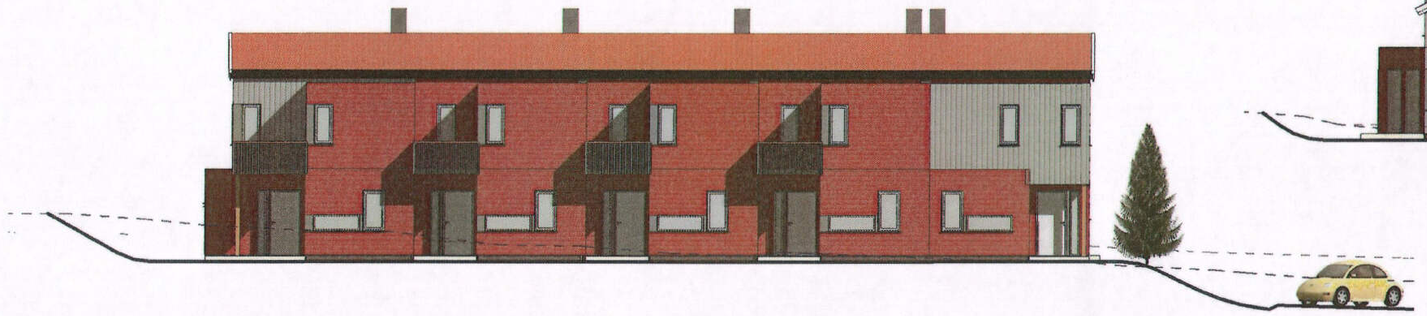
Autodesk Revit



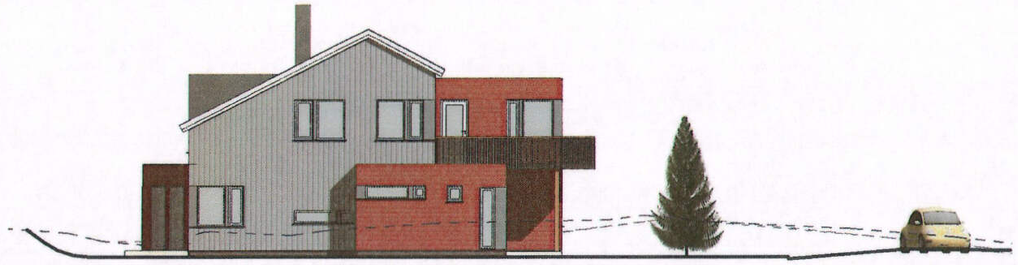
B10-NORD
1 : 200



B10-VEST
1 : 200



B10-ØST
1 : 200



B10-SØR
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

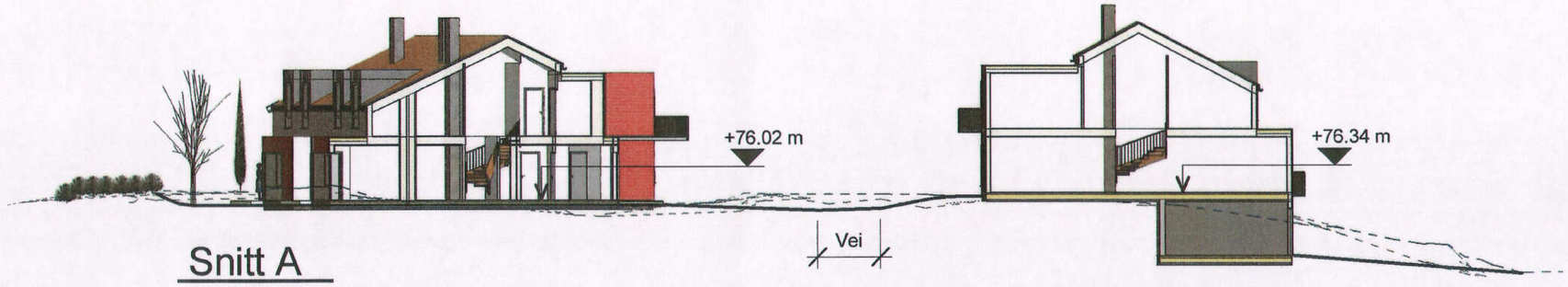
Frontline Drift AS

Boliger Kløvingsten felt B12, B13

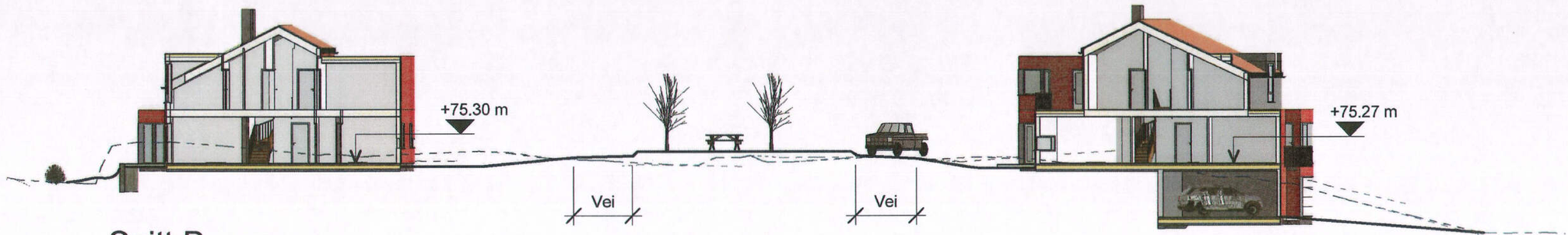
Bygg 10, fasader

Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12
	Tegnet	PAK
	Kontr.	Checker
Prosjekt nr.		
Tegning nr. E17		Rev.

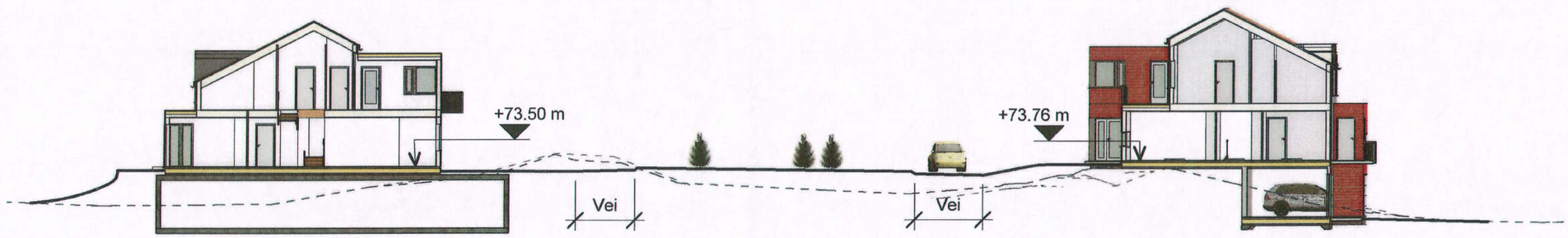
Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA



Snitt A
1 : 250



Snitt B
1 : 250

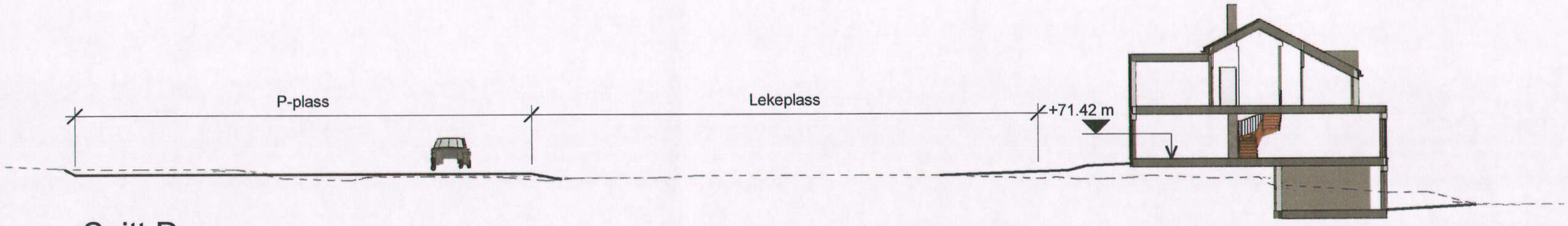


Snitt C
1 : 250

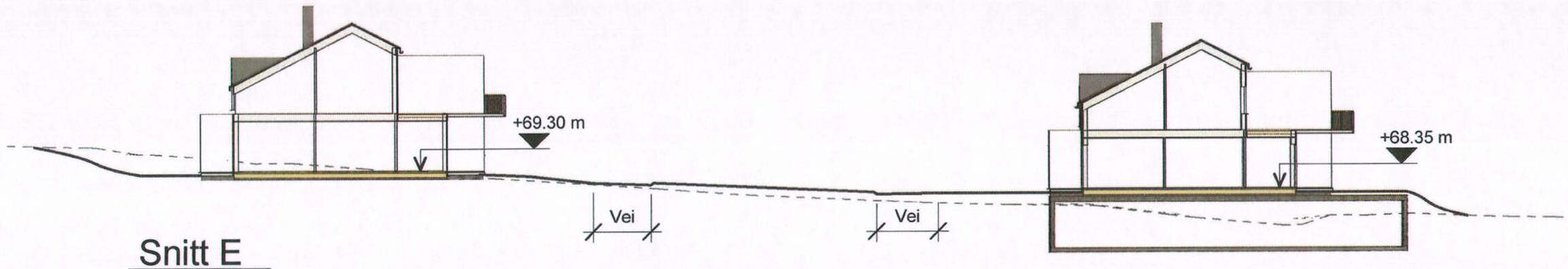
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Frontline Drift AS Boliger Kløvingsten felt B12, B13 Snitt	Målestokk 1 : 250	Dato	30.06.12
			Tegnet	PAK
			Kontr.	
		Prosjekt nr.		
		Tegning nr. E18		Rev.

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

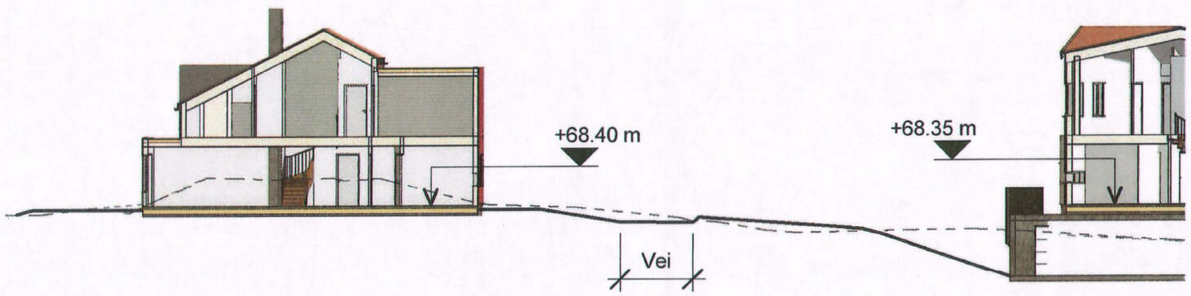
Autodesk Revit



Snitt D
1 : 250



Snitt E
1 : 250



Snitt F
1 : 250

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Frontline Drift AS

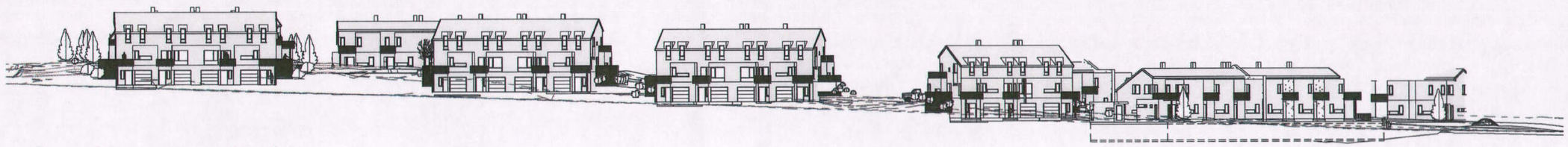
Boliger Kløvingsten felt B12, B13

Snitt

Målestokk 1 : 250	Dato	30.06.12
	Tegnet	PAK
	Kontr.	
Prosjekt nr.		
Tegning nr. E19		Rev.

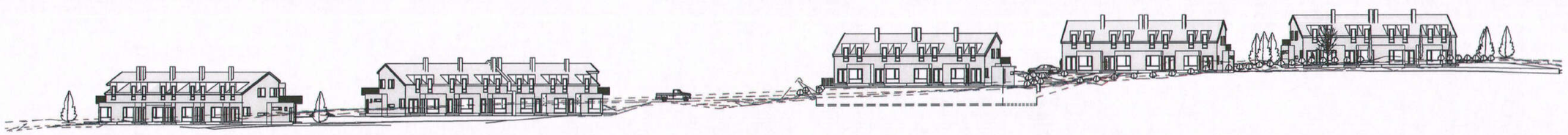
Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

Autodesk Revit



Oppriss øst -prinsipp

1 : 650



Oppriss vest - prinsipp

1 : 650

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Frontline Drift AS

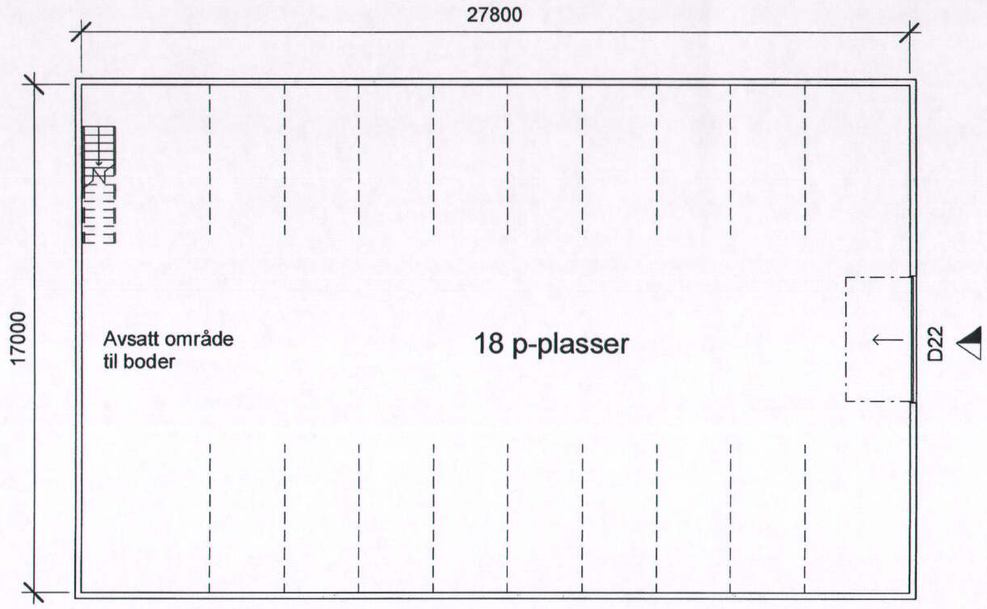
Boliger Kløvingsten felt B12, B13

Oppriss - prinsipp

Målestokk	Dato	07/01/12
1 : 650	Tegnet	Author
	Kontr.	Checker
Prosjekt nr.		
Tegning nr. E20		Rev.

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

Autodesk Revit



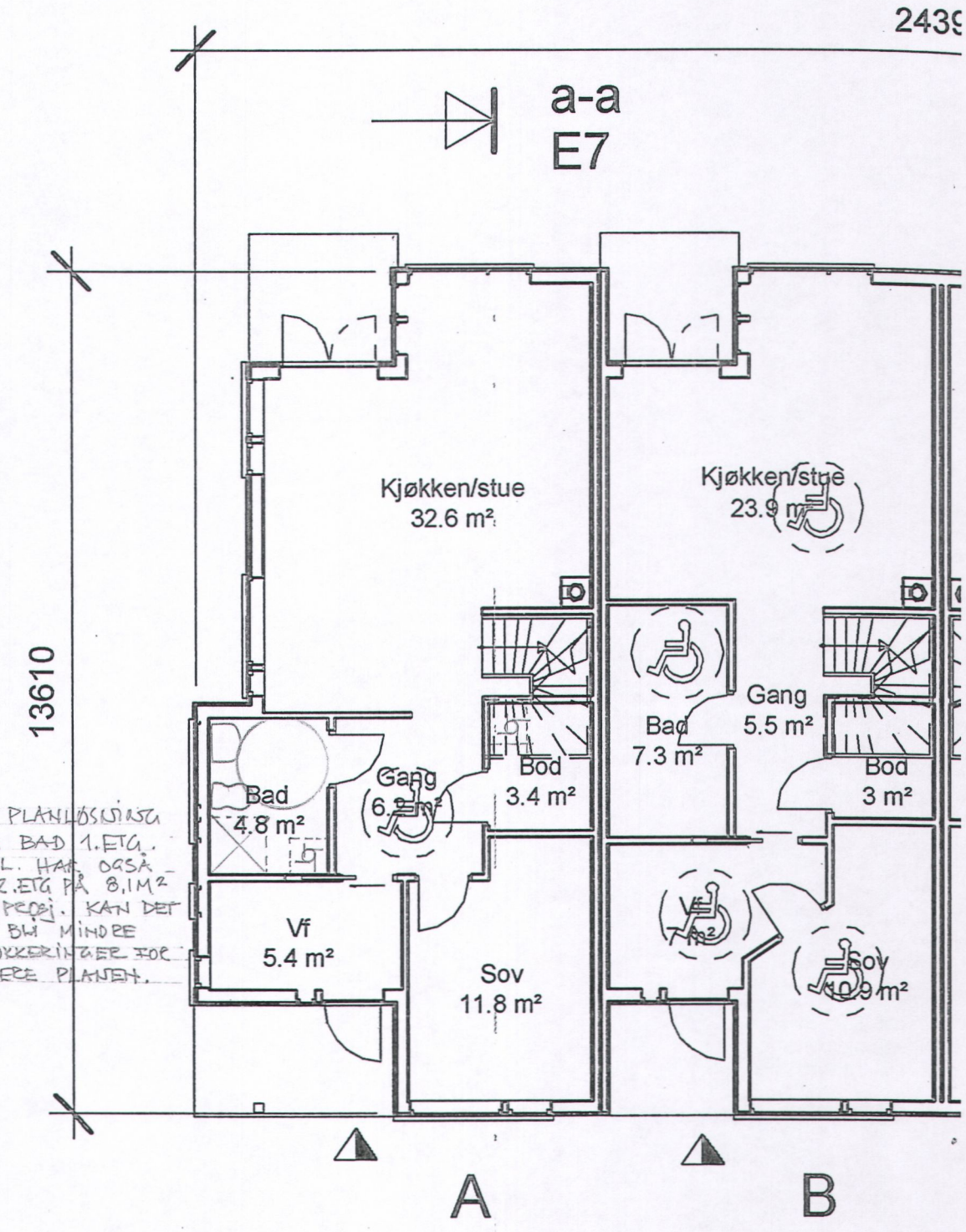
Snitt, se tegn. E18, Snitt C

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Frontline Drift AS Boliger Kløvingsten, felt B12, B13	Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12
			Tegnet	PAK
			Kontr.	
	Bygg 7, Plan p-kjeller	Prosjekt nr.		
		Tegning nr. E21		Rev.

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

06.07.2012 15:15:58

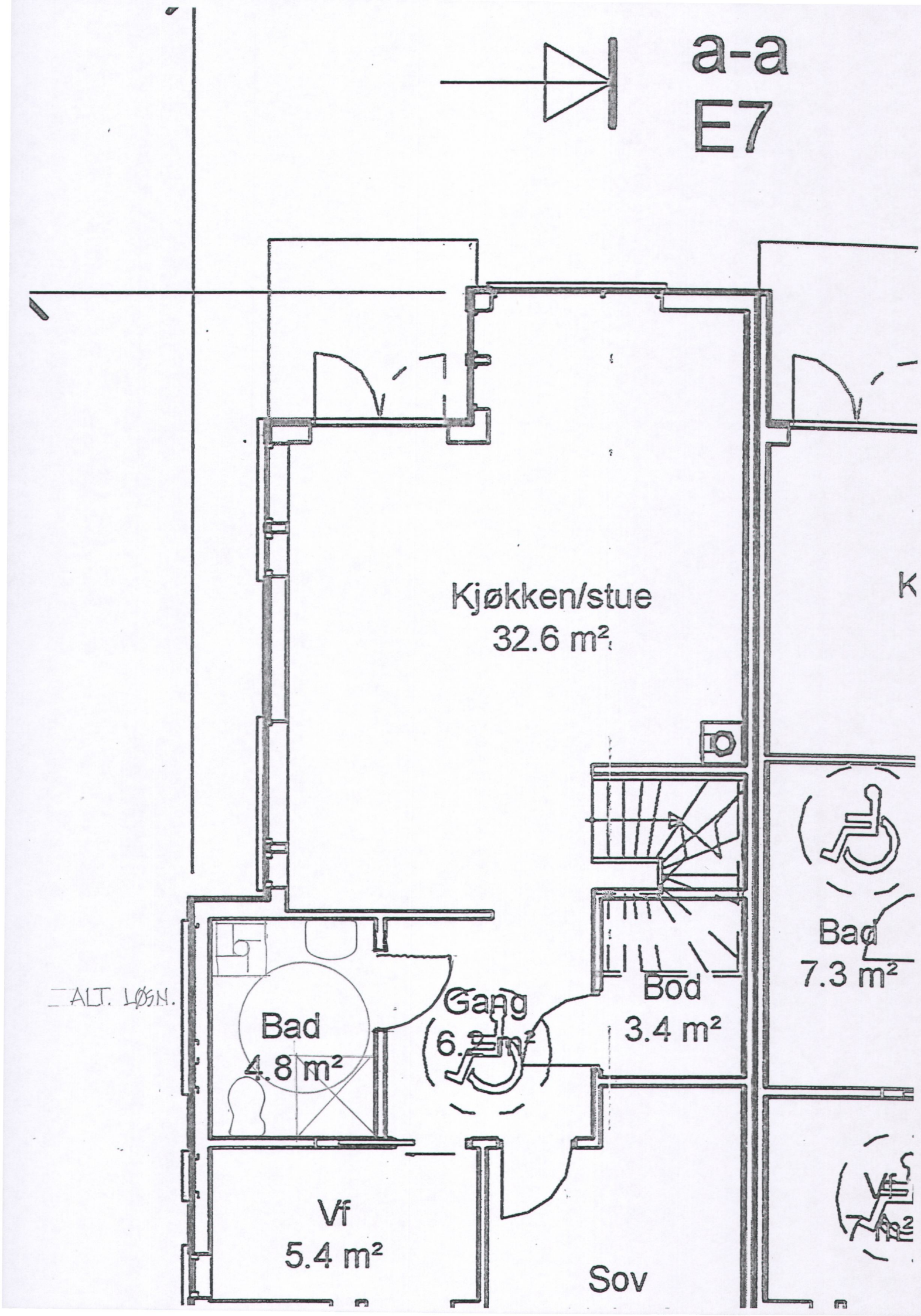
Revit



NB: FORSLAG PLANLØSNING AV MINSTE BAD 1.ETG. DENNE LEIL. HAR OGSÅ BAD/VG I 2.ETG PÅ 8,1M² VED DETALJPROSJ. KAN DET SELVSAGT BLI MINDRE INTERNE ROKKERINGER FOR Å OPTIMALISERE PLANEN.

1 Etg

a-a


a-a
E7
Kjøkken/stue
32.6 m²
K
Bad
7.3 m²
Bod
3.4 m²
Gang
6.2 m²
Bad
4.8 m²
ALT. LØSN.
Vf
5.4 m²
Sov
Vf

Autodesk Revit



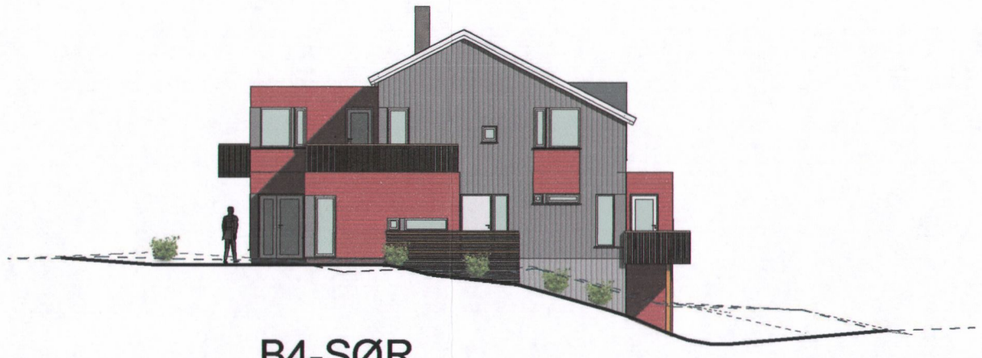
B4-NORD
1 : 200



B4-VEST
1 : 200



B4-ØST
1 : 200



B4-SØR
1 : 200

A	Påført Gj. Snittlig møne-/Gesimshøyde	PAK		08.10.12
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Frontline Drift AS

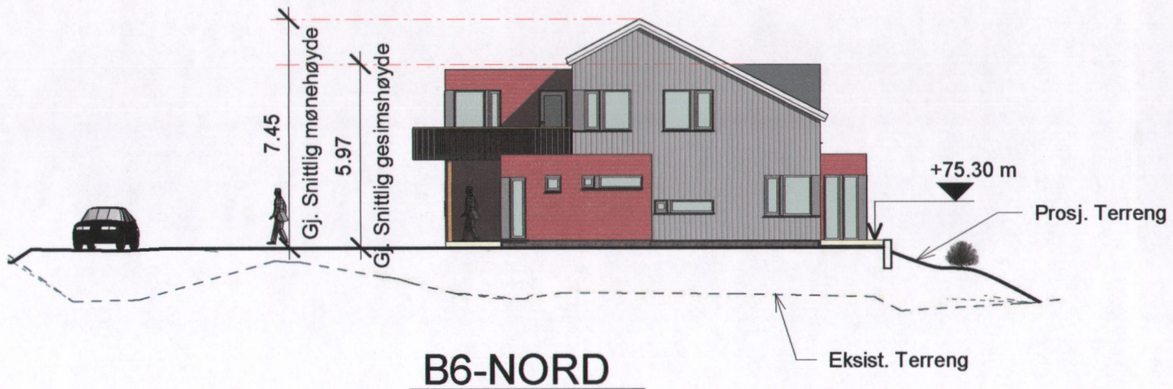
Boliger Kløvingsten felt B12, B13

Bygg 4, fasader

Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12
	Tegnet	PAK
	Kontr.	
Prosjekt nr.		
Tegning nr. E6		Rev. A

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

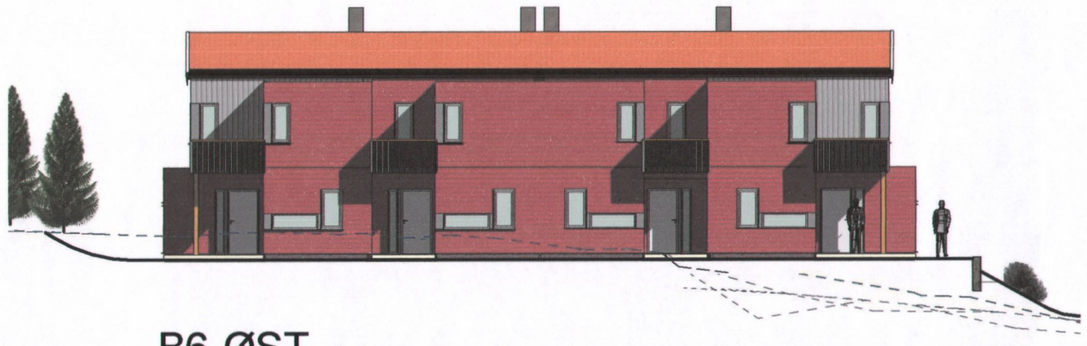
08.10.2012 16:07:30



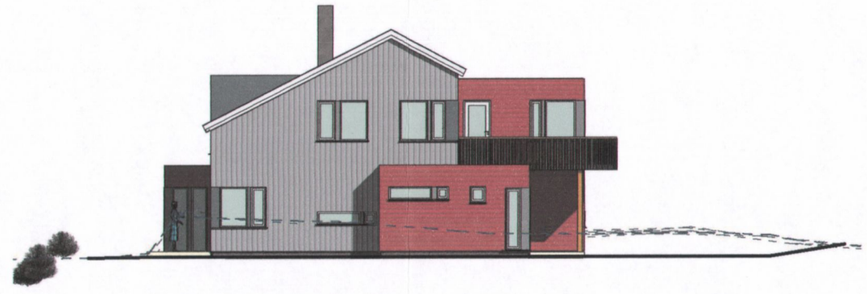
B6-NORD
1 : 200



B6-VEST
1 : 200



B6-ØST
1 : 200



B6-SØR
1 : 200

A	Påført Gj. Snittlig møne-/Gesimshøyde	PAK		08.10.12
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Frontline Drift AS

Boliger Kløvingsten felt B12, B13

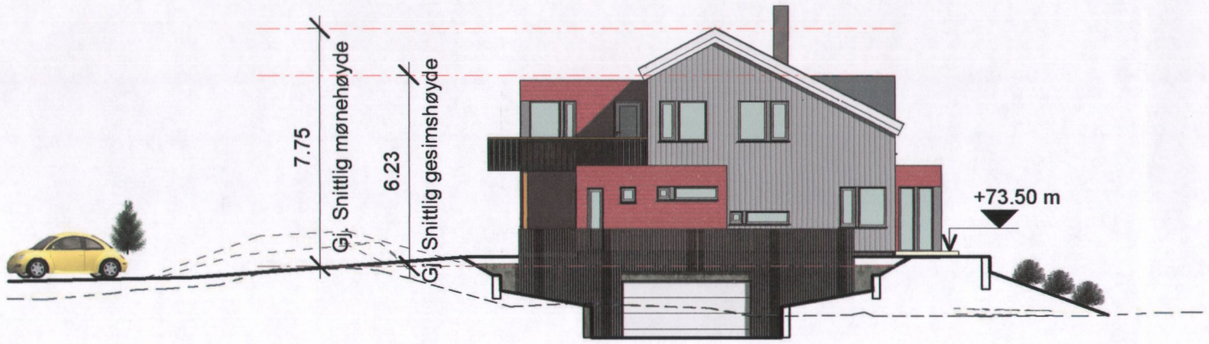
Bygg 6, fasader

Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12
	Tegnet	PAK
	Kontr.	
Prosjekt nr.		
Tegning nr. E9		Rev. A

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

08.10.2012 14:30:26

Autodesk Revit

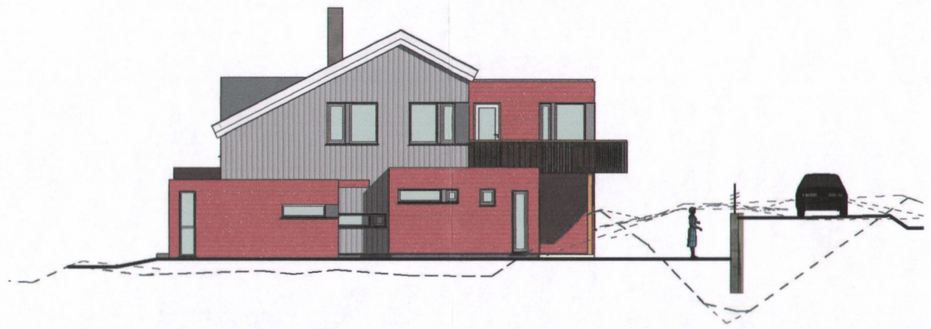




B7-VEST
1 : 200



B7-ØST
1 : 200



B7-SØR
1 : 200

A	Påført Gj. Snittlig møne-/Gesimshøyde	PAK		08.10.12
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Frontline Drift AS
Boliger Kløvingsten felt B12, B13

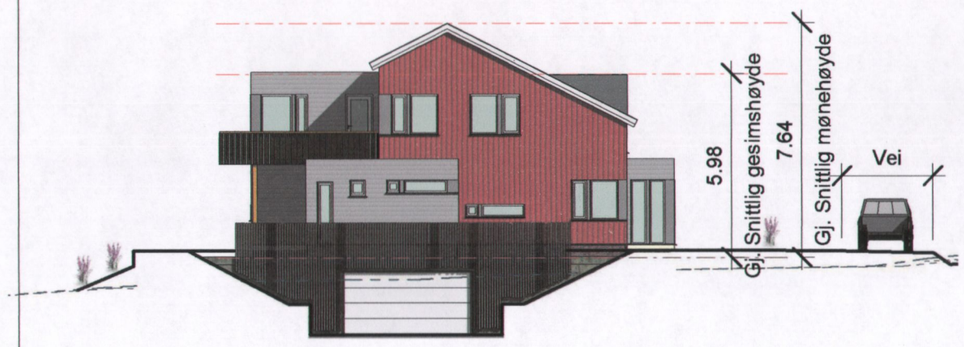
Bygg 7, fasader

Målestokk	Dato	30.06.12
1 : 200	Tegnet	PAK
	Kontr.	
Prosjekt nr.		
Tegning nr. E13		Rev. A

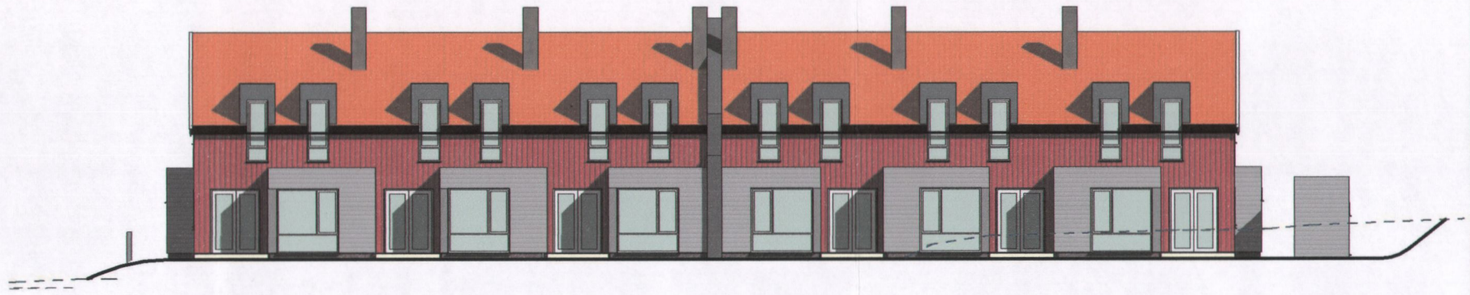
Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

08.10.2012 16:51:03

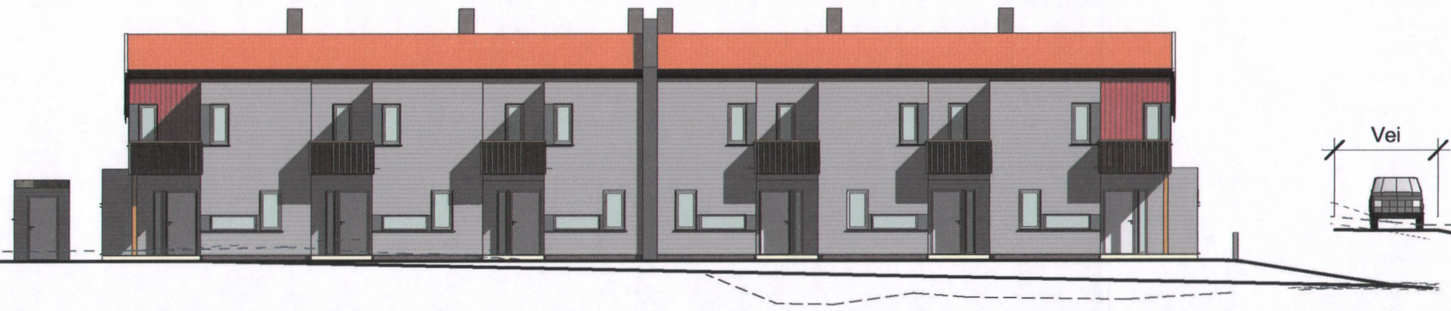
Autodesk Revit



B8-NORD
1 : 200



B8-VEST
1 : 200



B8-ØST
1 : 200



B8-SØR
1 : 200

A	Påført Gj. Snittlig møne-/Gesimshøyde	PAK		08.10.12
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Frontline Drift AS

Boliger Kløvingsten felt B12, B13

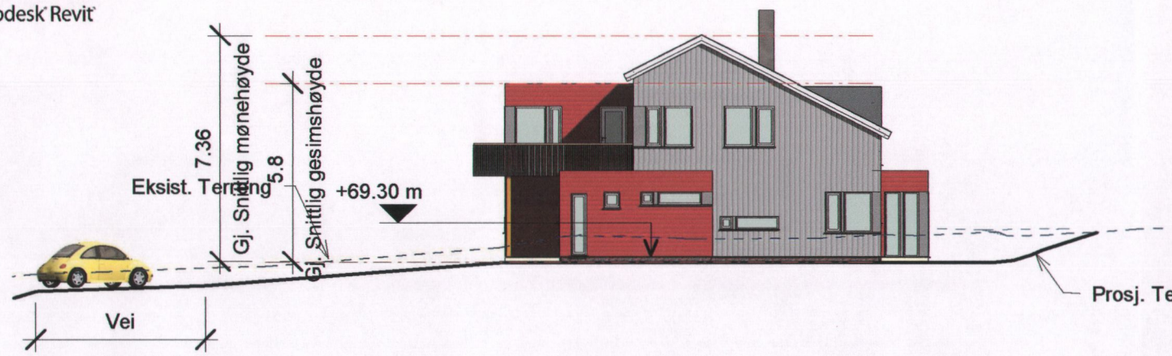
Bygg 8, fasader

Målestokk 1 : 200	
Dato	30.06.12
Tegnet	PAK
Kontr.	
Prosjekt nr.	
Tegning nr.	Rev.
E12	A

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

08.10.2012 17:12:26

Autodesk Revit



B9-NORD
1 : 200



B9-vest
1 : 200



B9-ØST
1 : 200



B9-SØR
1 : 200

A	Gj. Snittlig gesims-/mønehøyde, samt hevet 1/2 part av bygg (sør) med 0,7m	PAK		12.10.12
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Frontline Drift AS

Boliger Kløvingsten felt B12, B13

Bygg 9, fasader

Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12
	Tegnet	PAK
	Kontr.	
Prosjekt nr.		
Tegning nr. E15		Rev. A

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

15.10.2012 09:26:41



B10-NORD
1 : 200



B10-VEST
1 : 200



B10-ØST
1 : 200



B10-SØR
1 : 200

A	Påført Gj. Snittlig møne-/Gesimshøyde	PAK		08.10.12
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Frontline Drift AS

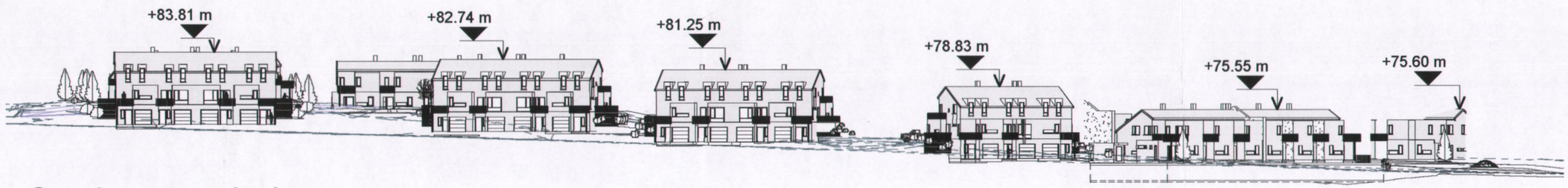
Boliger Kløvingsten felt B12, B13

Bygg 10, fasader

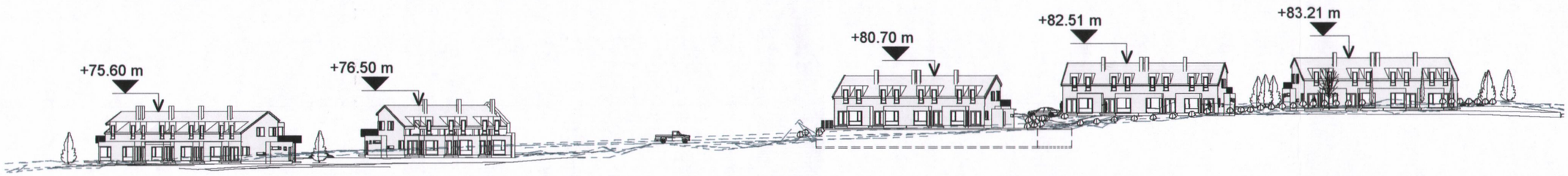
Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12
	Tegnet	PAK
	Kontr.	Checker
Prosjekt nr.		
Tegning nr. E17		Rev. A

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

08.10.2012 17:33:08



Oppriss øst -prinsipp
1 : 650



Oppriss vest - prinsipp
1 : 650

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
A	Påført kotehøyder topp møne	PAK		08.10.12

Frontline Drift AS

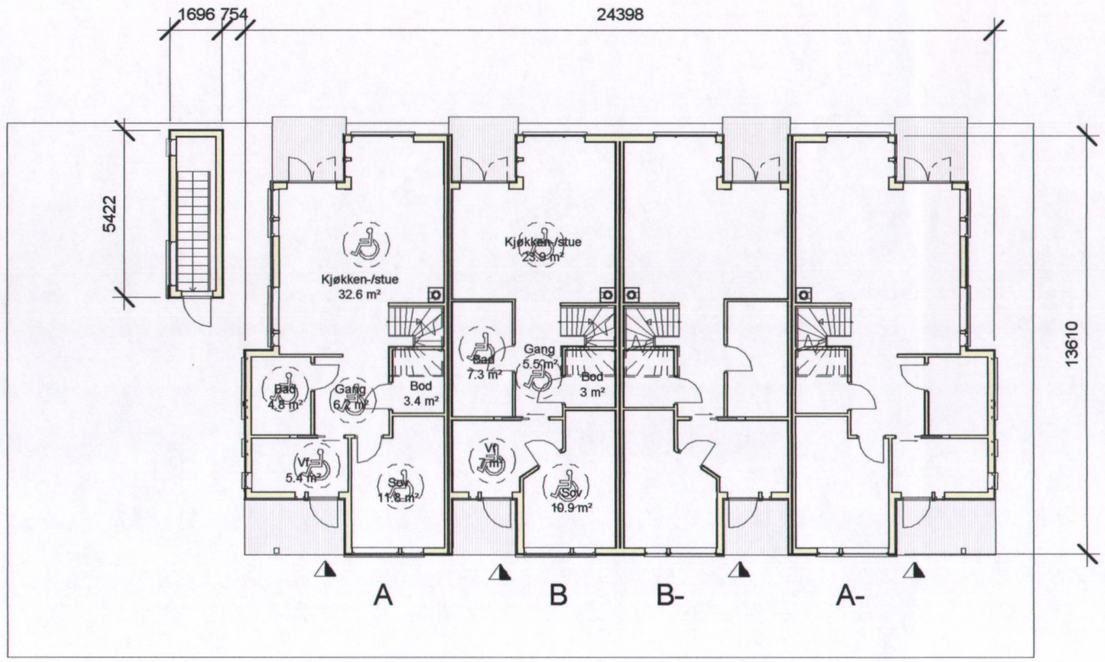
Boliger Kløvingsten felt B12, B13

Oppriss - prinsipp

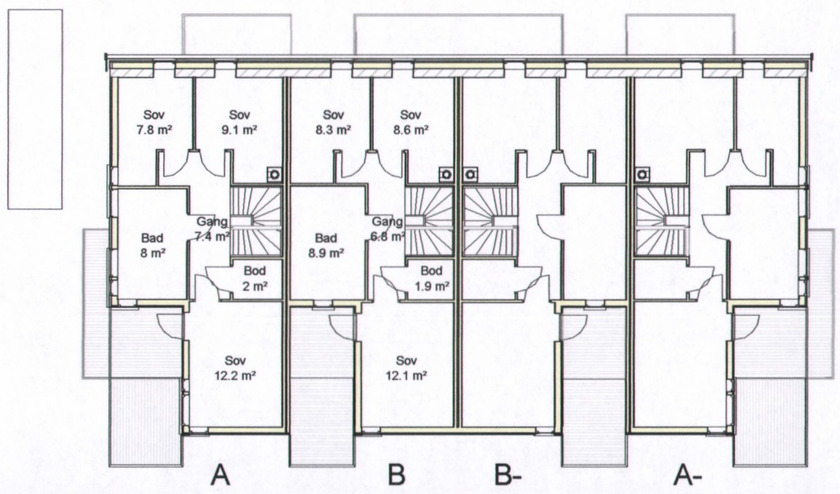
Målestokk	1 : 650
Dato	07/01/12
Tegnet	Author
Kontr.	Checker
Prosjekt nr.	
Tegning nr.	E20
Rev.	A

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

08.10.2012 11:17:09



1.Etg.
1 : 200



2. Etg.
1 : 200

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

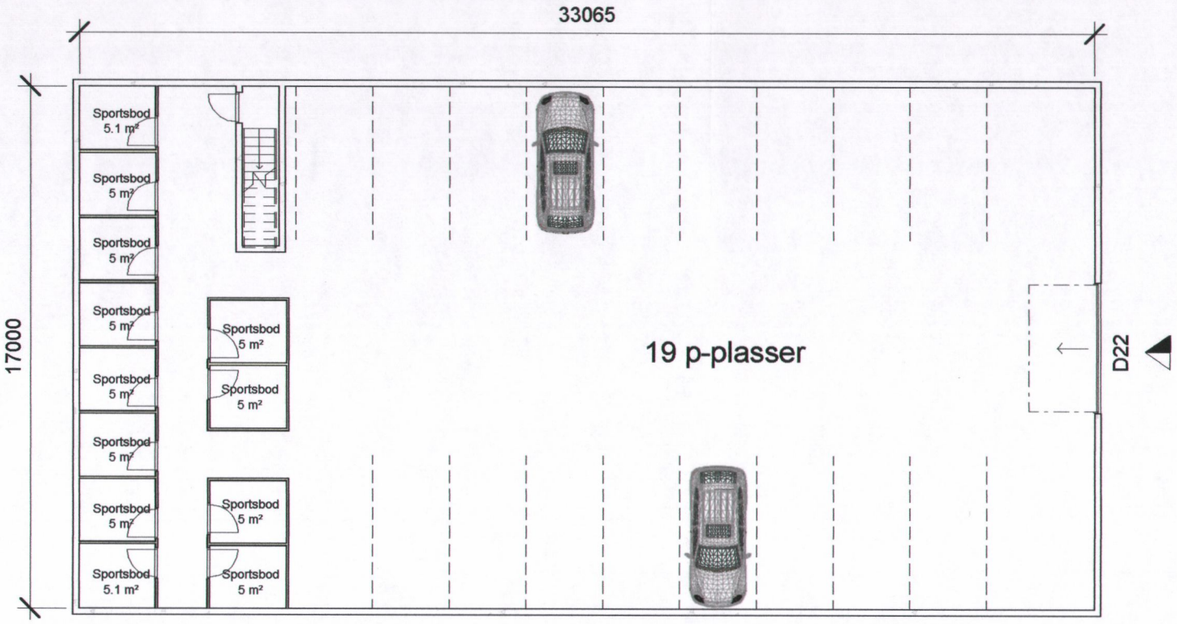
Frontline Drift AS
Boliger Kløvingsten, felt B12, B13

Bygg 7, planer

Målestokk 1 : 200	Dato	09/28/12
	Tegnet	PAK
	Kontr.	
Prosjekt nr.		
Tegning nr. E22		Rev.

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

28.09.2012 14:18:49



Snitt, se tegn. E18, Snitt C

A	Utvidet P-plasser til 19, sportsboder	PAK		27.09.12
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Frontline Drift AS

Boliger Kløvingsten, felt B12, B13

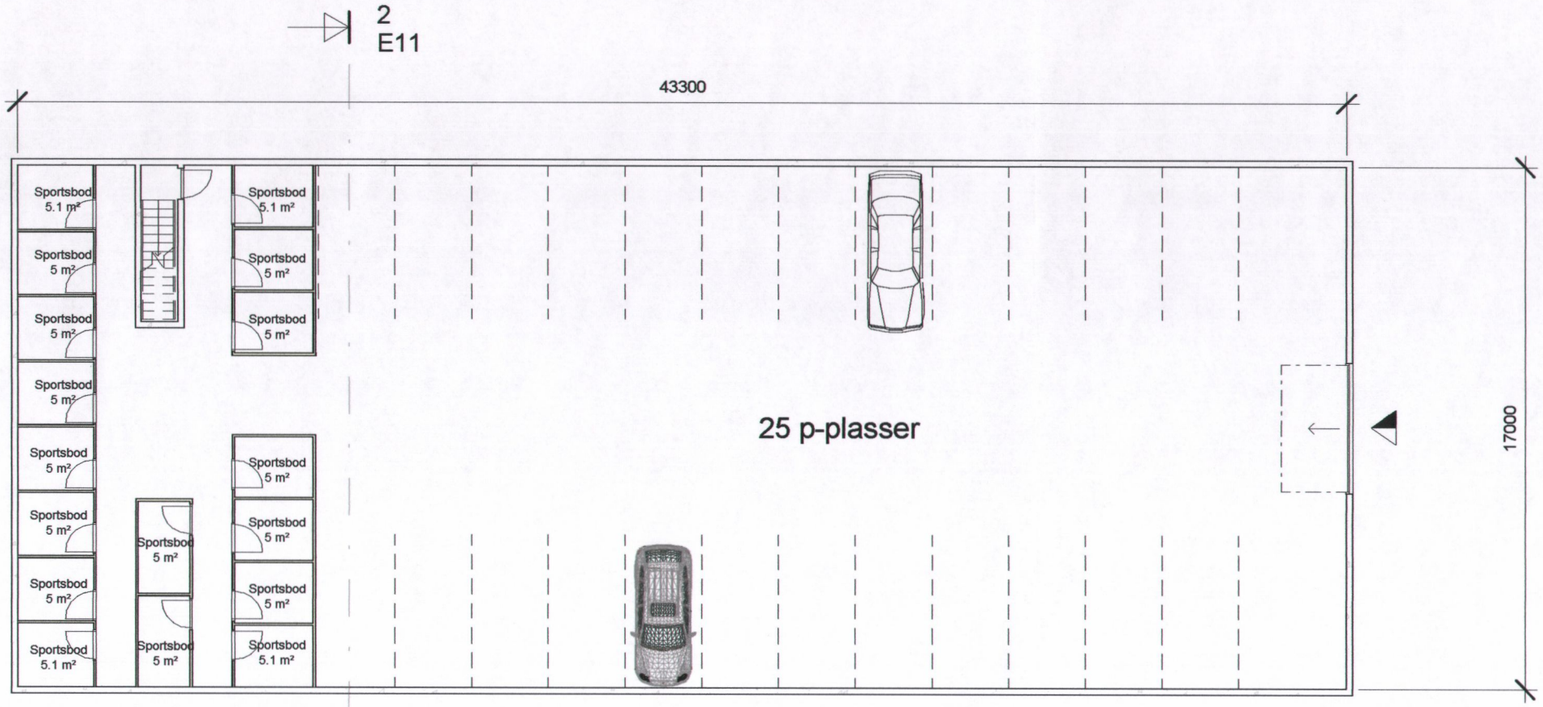
Bygg 7, Plan p-kjeller

Målestokk	1 : 200
Dato	30.06.12
Tegnet	PAK
Kontr.	
Prosjekt nr.	
Tegning nr.	E21
Rev.	A

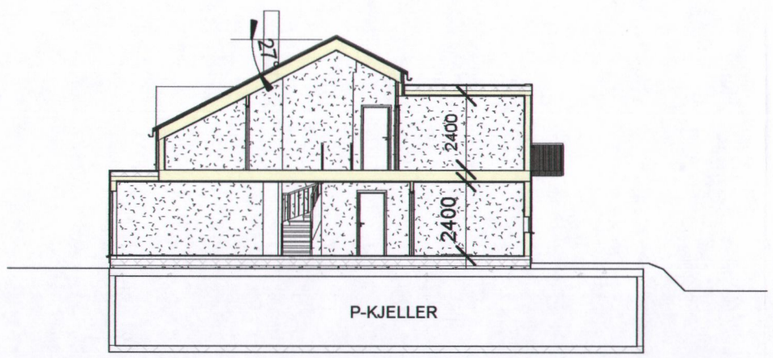
Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

09.10.2012 13:15:30

Autodesk Revit



P-kjeller
1 : 200



a-a
1 : 200

A	Inntegnet sportsboder	PAK		08.10.12
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Frontline Drift AS

Boliger Kløvingsten, felt B12, B13

Bygg 8, plan og snitt

Målestokk 1 : 200	Dato	30.06.12
	Tegnet	PAK
	Kontr.	
Prosjekt nr.		
Tegning nr. E11		Rev. A

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen DA

09.10.2012 13:22:06

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [x] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
1051	731	8	731		0 EIET

Adresse: SVARTEDALSBERGET 3D
Byggeår: 2018
Når kjøpte du boligen: 2018
Postnr.: 1739 BORGENHAUGEN
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
FREMTIND

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet
Polise-/avtale 20468992/25 (309501)
Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	TJØNNÅS	Fornavn	THOMAS PETTERSEN
Ny adresse	PARKVEIEN 27C	E-post	tpt@glommapall.no
		Tel. priv.	
Postnr.	1738 Sted BORGENHAUGEN	Mobil	97153766

SELGER 2

Etternavn	TJØNNÅS	Fornavn	LIV JEANETTE SOLVANG
Ny adresse	PARKVEIEN 27C	E-post	SJANTA@GMAIL.COM
		Tel. priv.	
Postnr.	1738 Sted BORGENHAUGEN	Mobil	~~472555~~ 47752555

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

X Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

X Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

X Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

X Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

X Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

[ ] Nei [ ] Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

[Y] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

[Y] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[X] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

BORG MALERFIRMA VED FERDIGSTILLING AV BOLIGEN 2018

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

[Y] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

[Y] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

[Y] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: MULIG INNLEGGELSE AV FIBERNETT

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: ANNEN LEILIGHET TIDLIGERE, MEN UTBEDRET

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Bærum hausen / 26.08.2025

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.