Christies gate 11 A

&HOLMSKAU PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Christies gate 11 A

8

Nøkkelinformasjon

26

Plantegninger

28

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Christies gate 11 A



Velkommen til visning . Leilighet i 1. etg. i sentrum syd!

NY PRIS |Lys 4- roms leilighet | 1.etg. | Nyere kjøkken & bad | Varmepumpe | Vedovn | Stor terrasse | 2 boder i kjeller

Monica Aronsen v/ Holmskau " Partners ønsker velkommen til visning i Christies gate 11 A.

En lys og hyggelig leilighet i 1.etg. med stor terrasse " overbygget tak. Inneholder: Felles inngang, gang, flislagt bad, 3 soverom, pent " nyere kjøkken med lys innredning og plass for spisebord. Hvitevarer medfølger. Kabel TV (Telia) inkl i felleskostnader

" HØYDEPUNKTER:
* Lys og pen stue
* Vedovn
* Varmepumpe
* Flislagt bad m/ varmekabler
* Vaskerom i kjeller m/ vaskemaskin som medfølger
* 2 boder i kjeller " 1 utebod
* Stor sydvendt terrasse på 12 kvm m/ fine solforhold
* Gressklipping i felleskostnadene
* Sentral beliggenhet nært skoler, idrettshall
* 7-8 min. gange til sentrum.
* Lave omk. ved kjøp
* Mulighet for rask overtagelse

Andelen inneholder følgende:
Entré, bad, stue, 3 soverom, kjøkken og bod.

Det er også 2 stk. boder i kjeller, samt utebod

Sentrum syd

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Velkommen inn!

Christies gate 11 A

Prisantydning	1 550 000
Fellesgjeld	519 760
Omkostninger	7 300
Totalpris	2 077 060

Fellesutgifter	7 156 pr. mnd.
Bruksareal	71 m²
BRA-i:	61 m²
BRA-e:	10 m²
TBA:	12 m²
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	631 m²
Byggeår	1936





Kontakt våre meglere

Holmskau & Partners



Monica Voraberger Aronsen

Eiendomsmegler MNEF

92806399

monica@partners.no

HOLMSKAU & PARTNERS

St. Marie gate 112, 1725 Sarpsborg



Vedovn i stuen



Det er også plass til en spisestue ved behov



Varmepumpe montert opp på vegg



Godt med lysinnslipp i leiligheten


Stor terrasse på 12 kvm med overbygget tak




Her er det fine
solforhold





Kjøkkenet har plass til spiseplass



Lys og delikat innredning



Pent kjøkken med overskap



BAD

Lite flislagt bad med varmekabler i gulv.







Hovedsoverom



med garderobeskap og verandadør med utgang til en liten luftebalkong



Soverom 2



Soverom 3


4-manns bolig med sentral beliggenhet syd i sentrum med gangavstand til alle byens fasiliteter

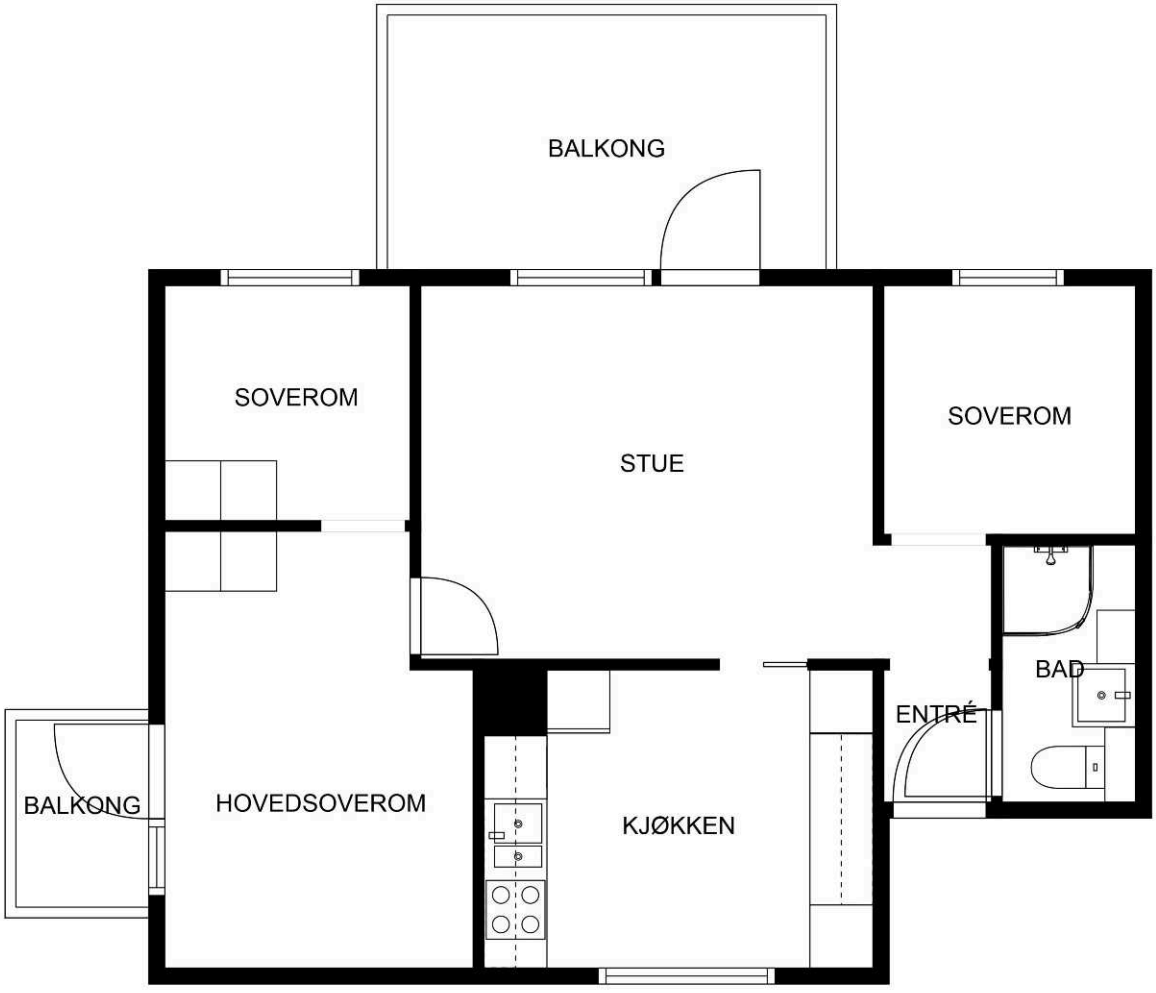






Plantegning

1. etg



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 71,0 m²
- BRA-i: 61,0 m²
- BRA-e: 10,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse
Monica Aronsen v/ Holmskau & Partners ønsker velkommen til visning i Christies gate 11 A.

En lys og hyggelig leilighet i 1.etg. med stor terrasse & overbygget tak.
Inneholder: Felles inngang, gang, flislagt bad, 3 soverom, pent & nyere kjøkken med lys innredning og plass for spisebord. Hvitevarer medfølger.
Kabel TV (Telia) inkl i felleskostnader

& HØYDEPUNKTER:
* Lys og pen stue
* Vedovn
* Varmepumpe
* Flislagt bad m/ varmekabler
* Vaskerom i kjeller m/ vaskemaskin som medfølger
* 2 boder i kjeller & 1 utebod
* Stor sydvendt terrasse på 12 kvm m/ fine solforhold
* Gressklipping i felleskostnadene
* Sentral beliggenhet nært skoler, idrettshall
* 7-8 min. gange til sentrum.
* Lave omk. ved kjøp
* Mulighet for rask overtagelse

Beliggenhet
Christie borettslag ligger nært og litt sydvest for Sarpsborg sentrum. Området består av eldre etablert boligbebyggelse i form av eneboliger, flermannsboliger og rekkehusleiligheter. Det er gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole, offentlige kontorer, idrettsanlegg og alt av butikker Sarpsborg sentrum har å tilby. Avstanden til Sarpsborg torg og gågate er ca. 1,2 km.

Innhold
Andelen inneholder følgende:
Entré, bad, stue, 3 soverom, kjøkken og bod.

Det er også 2 stk. boder i kjeller, samt utebod

Standard
Leiligheten ble pusset opp av tidligere eier med nye overflater og utstyr i 2005. Det er utført oppgradering av sikringsskap. Det ble bygget nytt bad i 2005, men her er det flere avvik som må sees på. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført.

Dagens krav til isolasjon, tetthet, fuktsikring, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Overflater
Bad:
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Kjøkken:
Innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Det er gruslagt innkjørsel og felles biloppstillingsplass.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Det gjøres oppmerksom på at andelen selges som et dødsbo, og selger har derfor begrenset/ingen kunnskap om boligen.
Det er derfor ikke besvart egenerklæringsskjema.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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 høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i stue, ca. 40 mm +/-. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vurdering av avvik: Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Fjerne tapet på pipe på soverommet. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Overflaten har omfattende skader Konsekvens/tiltak: Badet/våtsonen står foran en full oppgradering. Kostnadsestimat:
50 000 - 100 000.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Fra stua og det ene soverommet er det utgang til hver sin veranda oppført i trekonstruksjoner. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Oppkanten til døren er for liten. Oppkanten til døren på soverommet er for liten. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Lokal utbedring må utføres.

Utvendig > Andre utvendige forhold:
Ringmur i betong og støpte kjellergulv. Lett bindingsverk med trebjelkelag. Utvendig panel som er overflatebehandlet. Saltak i tre tekket med papp. Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.
Tiltak: Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Felleskjeller med gulve av betong. Veggene har betong/mur. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Kjellerrommene ble bygd som uoppvarmede rom. Pga. byggets alder kan man ikke regne med at gulvet på grunn er isolert. Det er også sannsynlig at gulvet mangler dampsperre. Overflater betonggulv i kjeller har saltutslag som symptom på fukt, sannsynligvis pga. kapillæroppsug fra grunn. Andre tiltak: Det er viktig å ha mest mulig åpne mur konstruksjoner, samt at ting og gjenstander som kan ta skade bør ikke lagres i direkte kontrakt med underlaget. For å lukke avvik må det iverksettes tiltak med fuktsikring

Bad > Overflater vegger og himling:
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Ikke fagmessig utførelse på fliser. Tiltak: Utbedre.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Ingen

dokumentasjon på membrans arbeider. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Bad > Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Vurdering av avvik: Det er avvik: Merker på fronter og sprekk i benkeplate. Behov for noe justeringer. Tiltak: Den enkelte må vurdere behov for tiltak.
Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Det er synlig avløpsrør av plast. Det er avvik: Manglende oppheng. Tiltak: Feste avløpsrør i kjeller bedre.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 110 liter og er plassert i felleskjeller. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Synlig irr i kobling under tank. Andre tiltak: Ny bereder bør installeres. Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Utvendig:
Ringmur i betong og støpte kjellergulv. Lett bindingsverk med trebjelkelag. Utvendig panel som er overflatebehandlet. Saltak i tre tekket med papp. Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass fra 2011 og 4 stk. PVC vinduer med 2-lags glass fra 2019. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med karm fra 2015 og dørblad fra 2023. Malt verandadør i tre i stua fra 2005 og verandadør på ene soverommet fra 2011.
Fra stua og det ene soverommet er det utgang til hver sin veranda oppført i trekonstruksjoner.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tomt
Denne tomten er eiet.
631,00 kvm.
Tomten som er felles for hele borettslaget er flatt arrondert, og opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær. Hver enkelt leilighet benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende den enkelte leilighet.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket, men det opplyses om at muligheten for marin leire er stor, og type løsmasser er fyllmasse.

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge Sarpsborg kommune foreligger det ikke brukstillatelse eller ferdigattest for denne eiendommen i byggesaksarkivet. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie
Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset

adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år.

Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med strøm og vedfyring. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er synlig avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 110 liter. Elektrisk anlegg med diverse kurser med automatsikringer. Røykvarslere og brannslokningsapparat.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 550 000,-
Andel fellesgjeld kr 519 760,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 500,00,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett kr 6 300,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 077 060,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 519 760,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 7 156,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:
Styrehonorar
Arbeidsgiveravgift og pensjon
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Vedlikehold
Kabel TV
Forsikringer
Kommunale avgifter
Eiendomsskatt
Andre driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Styret har vedtatt å gjennomføre rørfornying. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 2.000.000 og vil medføre en økning av de månedlige felleskostnadene. Opprinnelig byggeår er ca. 1936.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld
Kr. 519 760,- pr. 02.04.2024.

Andel fellesformue
Kr. 39 246,- pr. 02.04.2024.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: 12127281597, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.04.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 87
Saldo per 02.04.2024: 5 871 447
Andel av saldo: 512 722
Første termin/første avdrag: 30.03.2014 (siste termin 30.12.2045)

Lånenummer: 12131930079, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.04.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 02.04.2024: 80 600
Andel av saldo: 7 038
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.09.2025)

Eiendomsskatt
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.
Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 593 472,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 255 192,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
1 - Intern - andelseier i borettslaget
2 - Felles forkjøpsrett - Medlem i SOBBL

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 87377522.

Vedtekter og husordensregler
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers redning.
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.
2015: Vedtatt på ekstraordinær GF at styret gis fullmakt til å inngå kontr. vedr. maling og utskifting av vinduer i borettslaget.
2023: Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling at borettslaget engasjerer et firma til å utføre gress- og kantklipping for borettslaget.
2024: Styret har vedtatt å gjennomføre rørfornying. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 2.000.000 og vil medføre en økning av de månedlige felleskostnadene. Opprinnelig byggeår er ca. 1936.

Dyrehold
Når det gjelder kjæledyr, kan man anskaffe små burdyr eller katter uten at styret skal godkjenne det. Ut over dette (hunder o.a.) må anskaffelse av kjæledyr godkjennes av styret. Den som ønsker å anskaffe et kjæledyr, bør selv på forhånd forsikre seg om at ingen i oppgangen er allergiske mot dette dyret.

Regulering
Eiendommen følger Kommunedelplan sentrum 2019-2031 med nåværende sentrumsformål, veg og park som formål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse
Det er ønske om rask overtagelse. Det gjøres

oppmerksom på at selger har vasket ut til visning, og det vil ikke bli ytterligere vasket før overtagelse.

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring
Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.
Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke
Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte.
Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Monica Voraberger Aronsen per e-post monica@partners.no eller sms: +47 92 80 63 99. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen

er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
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 eiendomsmegler eller 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 jf. 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.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for

selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informsajon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Vattenfjord.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Christies gate 11 A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 1572, andelsnr. 1 i Christie Borettslag i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194240113.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 3,000 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 1 500,00
Oppgjørshonorar : 6 900,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Standard markedspakke kr 19 900,- inneholder: annonse finn.no, annonse partners.no, digital annonsering på Facebook, Instagram og nettsider, digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.:
19 900,00
Trykkede prospekter: 2 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Monica Aronsen / +47 92 80 63 99/ monica@partners.no.

Prod. dato: 12.08.2024

Om oppdraget

Eier
Selger er Margaret Inger Elise Dalhaug og Tore

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Christies gate 11 A, 1724 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 1572
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 03.04.2024 **Rapportdato:** 10.04.2024 **Oppdragsnr.:** 13794-1447 **Referansenummer:** GJ7885

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn-André Isnes

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 5 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer.

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

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

Witek
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1.etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom. Leiligheten ble pusset opp av tidligere eier med noe nye overflater og utstyr i 2005. Det er utført oppgradering av sikringsskap. Det ble bygget nytt bad i 2005, men her er det flere avvik som må sees på.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Dagens krav til isolasjon, tetthet, fuktsikring, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene og avvik i denne rapporten.

Sobbl opplyser om følgende oppussings -/rehabiliteringsarbeid som berører eiendommen:

2015: Vedtatt på ekstraordinær GF at styret gis fullmakt til å inngå kontr. vedr. maling og utskifting av vinduer i borettslaget.
2023: Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling at borettslaget engasjerer et firma til å utføre gress- og kantklipping for borettslaget.
2024: Styret har vedtatt å gjennomføre rørfornying. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 2.000.000 og vil medføre en økning av de månedlige felleskostnadene.
Opprinnelig byggeår er ca. 1936.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

Gå til side

UTVENDIG

Ringmur i betong og støpte kjellergulv.
Lett bindingsverk med trebjelkelag.
Utvendig panel som er overflatebehandlet.
Saltak i tre tekket med papp.
Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass fra 2011 og 4 stk. PVC vinduer med 2-lags glass fra 2019.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med karm fra 2015 og dørblad fra 2023. Malt verandadør i tre i stua fra 2005 og verandadør på ene soverommet fra 2011.
Fra stua og det ene soverommet er det utgang til hver sin veranda oppført i trekonstruksjoner.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Gå til side

VÅTROM

Bad:
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er synlig avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 110 liter.
Elektrisk anlegg med diverse kurser med automatsikringer.
Røykvarslere og brannslokningsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

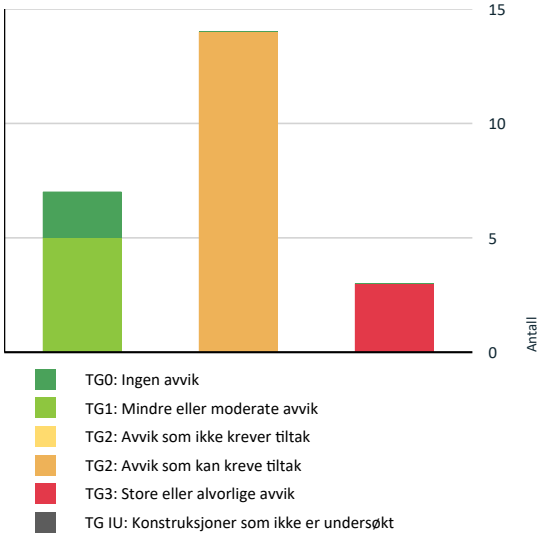
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

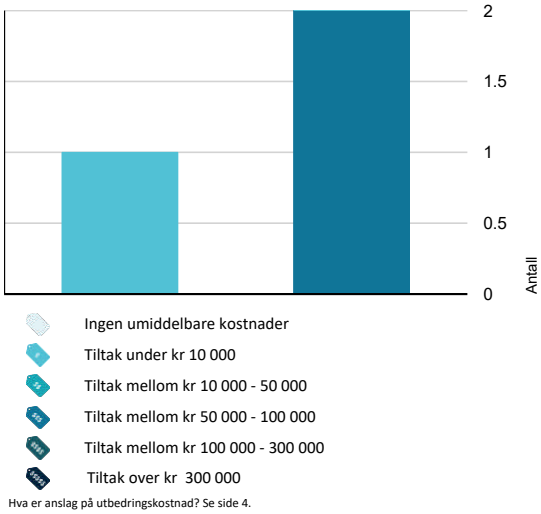
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges fra ett dødsbo. Selgeren har ikke bebodd eiendommen selv og av den grunn kjenner de ikke boligens sin beskaffenhet. Det anbefales å sjekke boligen nøye og gjerne sammen med en fagmann.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstingeniør finner det relevant for leiligheten. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malt trevindu med 2-lags glass fra 2011 og 4 stk. PVC vinduer med 2-lags glass fra 2019.



Tettelist er løs på vindu fra 2011.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med karm fra 2015 og dørblad fra 2023. Malt verandadør i tre i stua fra 2005 og verandadør på ene soverommet fra 2011.





Lav terskel på soverom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stua og det ene soverommet er det utgang til hver sin veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppkanten til døren er for liten.

Oppkanten til døren på soverommet er for liten.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport






Behov for overflatebehandling

TG 2 Andre utvendige forhold

Ringmur i betong og støpte kjellergulv.
Lett bindingsverk med trebjelkelag.
Utvendig panel som er overflatebehandlet.
Saltak i tre tekket med papp.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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 høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i stue, ca. 40 mm +/-.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Fjerne tapet på pipe på soverommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







Tapet må fjernes fra pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Felleskjeller med gulve av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Kjellerrommene ble bygd som uoppvarmede rom. Pga. byggets alder kan man ikke regne med at gulvet på grunn er isolert. Det er også sannsynlig at gulvet mangler dampsperre. Overflater betonggulv i kjeller har saltutslag som symptom på fukt, sannsynligvis pga. av kapillæroppsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er viktig å ha mest mulig åpne mur konstruksjoner, samt at ting og gjenstander som kan ta skade bør ikke lagres i direkte kontrakt med underlaget. For å lukke avvik må det iverksettes tiltak med fuktsikring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet skal være pusset opp i 2005. Det er ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Ikke fagmessig utførelse på fliser.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedre.




1. ETASJE > BAD

TG 3 **Overflater Gulv**

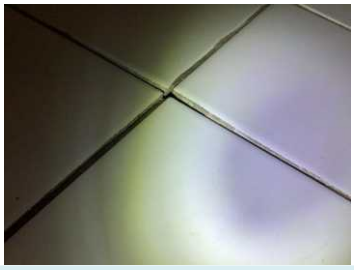
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Overflaten har omfattende skader

Konsekvens/tiltak
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000






1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon på membrans arbeider.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



Virker ikke. Mulig fuktstyrt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.





KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Merker på fronter og sprekk i benkeplate. Behov for noe justeringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.









Svelling av fronter ved oppvaskum.

Sprekk i benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.





Et pære fungerer ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende oppheng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feste avløpsrør i kjeller bedre.









TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter og er plassert i felleskjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Synlig irr i kobling under tank.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ny bereder bør installeres.

Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum.

Tilstandsrapport







TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med diverse kurser med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.







Ledning på bad må festes.

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.

Røykvarslere og brannslokningsapparat.

Det anbefales å ha brannslokningsapparat på soverom.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	61	2		63	12		63
Kjeller		8		8			8
SUM	**61**	**10**			**12**		**71**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken	Bod	
Kjeller		Bod , Bod 2	

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	61	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2024	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Tore Vatnfjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1572		0	631.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Christies gate 11 A

Hjemmelshaver
Christie Borettslag

Kommentar
Det er felles tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/CHRISTIE BORETTSLAG	988282561		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Johansen Inger Marlene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
1	300 000	39 246	*31.12.2023*	519 760	*02.04.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2022		Samlet aksjekapital:		1 200
Omløpsmidler:		494 246	Samlet innskuddskapital:		3 365 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	46 232	Langsiktig gjeld (+):	+	6 187 727
Disponible midler:		448 014	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		9 552 727

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Christie borettslag ligger nært og litt sydvest for Sarpsborg sentrum. Området består av eldre etablert boligbebyggelse i form av eneboliger, flermannsboliger og rekkehusleiligheter. Det er gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomskole, offentlige kontorer, idrettsanlegg og alt av butikker Sarpsborg sentrum har å tilby. Avstanden til Sarpsborg torg og gågate er ca. 1,2 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Ikke innhentet opplysninger om regulering.

Om tomten

Tomten som er felles for hele borettslaget er flatt arrondert, og opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær. Hver enkelt leilighet benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende den enkelte leilighet. Det er gruslagt innkjørsel og felles biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Bebyggelsen

Christie borettslag er stiftet i 2005 og består av 3 stk firemannsboliger med til sammen 12 leiligheter. Borettslaget disponerer ingen garasjer. Det er biloppstillingsplasser utenfor boligene. Adresser: Christies gate 11, 1724 Sarpsborg, Christies gate 12, 1724 Sarpsborg og Ringgata 78, 1723 Sarpsborg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
4 000 000	2005	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Ikke gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere Finn.no annonse	08.04.2024		Ikke gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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

Norsk takst, 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/GJ7885

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Notater

Anticimex FORSIKRING

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Holmsen & Partners	Oppdragsnr.	19424013
Adresse	Christiegate		
Postnr.	1724	Sted	Sarpsborg
Er det dødsbo?	Nei ○ Ja (X)	Avdødes navn	Inger Marlene Johansen
Salg ved fullmakt?	Nei ○ Ja ○	Navn hjemmelshaver	Tore Vattenfjord
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	Nei ○ Ja ○
I hvilket forsikringsselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Tore	Etternavn	Vattenfjord (arving)
Selger 2 Fornavn	Margaret Inger Elise	Etternavn	Dalhaug

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ○ Nei ○ Ja Kommentar:
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ○ Nei ○ Ja, kun av faglært ○ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ○ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
   Firmanavn:
   Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
   - 2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
     ○ Nei ○ Ja
     Firmanavn:
     Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
   - 2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
     ○ Nei ○ Ja Kommentar:
   - 2.3 **Er arbeidet byggemeldt?**
     ○ Nei ○ Ja Kommentar:
3. **Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
   ○ Nei ○ Ja Kommentar:
4. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
   ○ Nei ○ Ja, kun av faglært ○ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ○ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
   Firmanavn:
   Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
   ○ Nei ○ Ja Kommentar:

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

○ Nei ○ Ja Kommentar:

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

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

○ Nei ○ Ja Kommentar:

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

○ Nei ○ Ja Kommentar:

12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

○ Nei ○ Ja, kun av faglært ○ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ○ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

○ Nei ○ kun av faglært ○ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ○ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

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

○ Nei ○ Ja Kommentar:

15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

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

○ Nei ○ Ja Kommentar:

17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.**

○ Nei ○ Ja

17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.**

○ Nei ○ Ja

20.1. **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

21.1. **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

22. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

23. **Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

24. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

25. **Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler?)**

◉ Nei ○ Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. **Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

27. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

28. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

○ Nei ○ Ja Kommentar:

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

○ Nei ○ Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

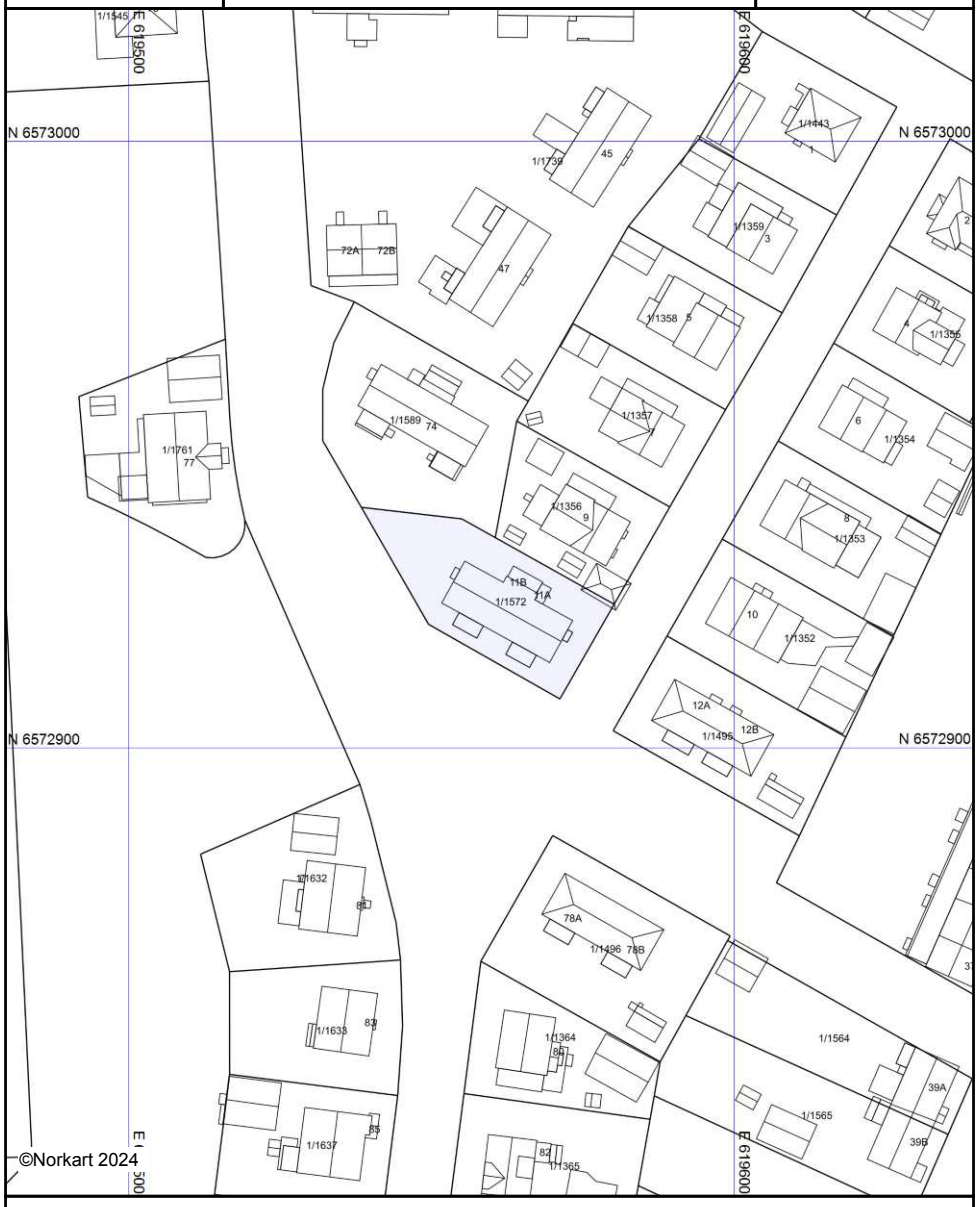
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/1572
Adresse: Christies gate 11A
Utskriftsdato: 25.03.2024
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

Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1572
Adresse: Christies gate 11A
Utskriftsdato: 25.03.2024
Målestokk: 1:1000

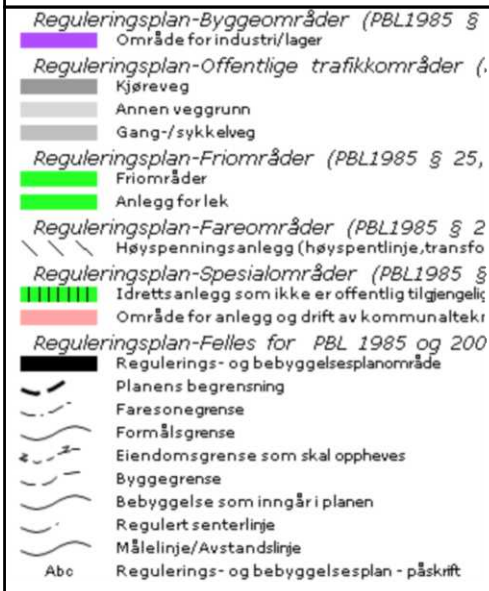
N

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



Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/1572		
Utskriftsdato	25.03.2024	**Antall datasett**	18

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

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

1 Berørte datasett

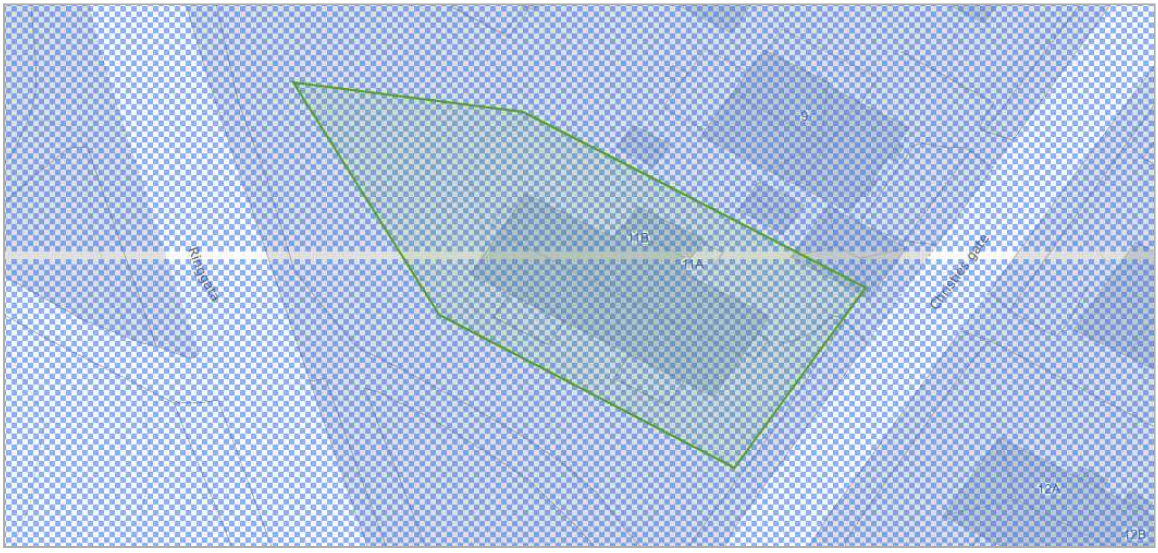
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

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

Utskriftsdato: 25.03.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1572	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Christies gate 11A, 1724 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 625 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Suburban tett bebyggelse **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 625 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Park,Nåværende

Delareal	632 m^2
KPHensynsonenavn	H310_01
KPFare	Ras- og skredfare

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Christies gate 11A	H0101	1/1572	92	4	0	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN INGER MARLENE 240440*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Christies gate 11 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1724 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	105 Torsbekken	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	344087		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1940

1: Bygning 344087: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.06.1940

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	372
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	372
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1940	15.06.1940

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	124	0	124	0	0	0
H01	2	134	0	134	0	0	0
K01	0	114	0	114	0	0	0

Borettslag

Navn	CHRISTIE BORETTSLAG	Org.nr	988282561
Adresse	St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG	Ant. andeler	2

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/1572	631.7	
Grunneiendom	1/1496	805.5	
Grunneiendom	1/1495	622	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Christie Borettslag		Vår ref.:	174/1
Christies gate 11 A		Type:	Tilknyttet borettslag
1724 SARPSBORG		Eiere:	Inger-Marlene Johansen's bo
Organisasjonsnr:	988 282 561	Andelsnr:	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 156

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	2 479
	Felleskostnader - 1	3 305
	Avdrag	1 372

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	519 760	Gjeld siste årsoppg.:	522 389
Klient ajourf. lån:	5 952 047,51	Klient gj. s. årsoppg.:	5 997 369

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127281597, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.04.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 87
Saldo per 02.04.2024: 5 871 447
Andel av saldo: 512 722
Første termin/første avdrag: 30.03.2014 (siste termin 30.12.2045)

Lånenummer: 12131930079, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.04.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 02.04.2024: 80 600
Andel av saldo: 7 038
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.09.2025)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Torunn Aasen
Adresse:	Christies gate 11 A
Postnr/-sted:	1724 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 95441396
E-post:	torunn0107@gmail.com

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	522 389	Andre inntekter:	1 723
Annen formue:	39 246	Utgifter:	24 880		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	300 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1935
Gårds/bruksnr:	1/1495, 1/1496, 1/1572
Bygningstype:	Firmannsbolig
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87377522

Boligopplysninger:

Christie Borettslag
Christies gate 11 A
1724 SARPSBORG

Organisasjonsnr: 988 282 561

Vår ref.: 174/1
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Inger-Marlene Johansen's bo

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.10.2005	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass utenfor boligen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.

2015: Vedtatt på ekstraordinær GF at styret gis fullmakt til å inngå kontr. vedr. maling og utskifting av vinduer i borettslaget.
2023: Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling at borettslaget engasjerer et firma til å utføre gress- og kantklipping for borettslaget.
2024: Styret har vedtatt å gjennomføre rørfornying. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 2.000.000 og vil medføre en økning av de månedlige felleskostnadene.
Opprinnelig byggeår er ca. 1936.

Annen informasjon:

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Vedtekter

for Christie borettslag org nr.988 282 561

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 2.mars 2006

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Ordensregler
Christie borettslag

Sist endret av generalforsamlingen 12.06.23

1. Trappeoppgang vaskes en gang i uka, fordeling av ansvar må avtales mellom beboerne i oppgangen. Vasking av kjellertrapp og feiing av fellesarealer i kjelleren bør skje en gang i måneden, fordeling av ansvar for dette avtales også beboere imellom.

2. Røyking bør unngås i fellesarealer, slik som ganger, trapper og kjeller.

3. Dørene låses klokka ti om kvelden. Dersom beboerne i en oppgang ønsker å låse sin dør tidligere, kan de avtale dette seg i mellom.

4. Det skal være ro etter klokka ti om kvelden på hverdager, og etter klokka elleve i helgene. Skal man ha en fest, skal berørte naboer varsles.
   Aktiviteter som støyende instrumentspilling, banking, boring, sliping, saging etc, avtales med nærmeste nabo og tillates kun i tidsrommet:
   - på hverdager klokken 0700-2000
   - på lørdager klokken 1000-1800
   - på søndager og helligdager ikke tillatt.

5. I trappeoppgangene skal det ikke stå private gjenstander utenom skohyller, og dersom det skal stå private gjenstander i fellesarealer i kjelleren, må beboerne i oppgangen være enige om dette.

6. Når det gjelder kjæledyr, kan man anskaffe små burdyr eller katter uten at styret skal godkjenne det. Ut over dette (hunder o.a.) må anskaffelse av kjæledyr godkjennes av styret. Den som ønsker å anskaffe et kjæledyr, bør selv på forhånd forsikre seg om at ingen i oppgangen er allergiske mot dette dyret.

7. Tørking av klær utendørs bør skje på tørkestativene i hagene, eller på vanlige tørkestativer på verandaen. Det skal ikke henges opp tørkesnorer mellom stolpene på verandaen, eller mellom verandaene.

8. Biler skal ikke parkeres foran portene, og gjester skal parkere på parkeringsplassen. Det er den enkelte beboers plikt at eventuelle gjester parkerer der de skal. På fortauet foran huset i Ringgata kan kun beboerne i huset parkere.

9. Om vinteren har hver oppgang ansvaret for å måke sin halvdel av gårdsplassen, og beboerne fordeler ansvaret seg i mellom. De som har bil, måker plass til sin egen bil, og gjesteparkering måkes etter dugnadsprinsippet.

10. Grilling med kull på verandaene ikke er tillatt. Gassgriller og elektriske griller er tillatt på verandaene, og i hagene er alle typer griller tillatt.

11. Borettslaget skal ha dugnad en gang i året. På dugnaden er det møteplikt. Beboerne kan eventuelt sende en stedfortreder.

12. Foreldre plikter å forklare barn ordensreglene så langt det lar seg gjøre, og er erstatningspliktige dersom barn (under 18 år) skulle komme til å skade eller ødelegge noe av borettslagets eiendom.

13. Eventuelle klager skal henvendes til formannen eller til et medlem i styret, og **kun** i skriftlig form.

Christie Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tirsdag 09.05.2023 kl. 17:00

SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom teknisk

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2 Årsmelding for 2022

3 Regnskap og revisors beretning for 2022

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra styret: Endre ordensreglene punkt 4.
- 4.2 Sak fra andelseier: Kjøpe inn ved til fyring i peis
- 4.3 Sak fra andelseier: Vask av trappene
- 4.4 Sak fra andelseier: Gressklipping
- 4.5 Sak fra andelseier: Tømmeplan for avfallsdunker
- 4.6 Sak fra andelseier: Kontroll av brannvarslerne og brannslukkingsapparat

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 varamedlem for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

19.04.2023

Christie Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2. Årsmelding for 2022

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Endre ordensreglene punkt 4.

Styret ønsker at ordensreglene punkt 4. tillegges tekst som begrenser tid for aktiviteter som støyende instrumentspilling og oppussing.

Forslag til tekst som legges til ordensreglene punkt 4:

Aktiviteter som støyende instrumentspilling, banking, boring, sliping, saging etc, avtales med nærmeste nabo og tillates kun i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- på lørdager klokken 1000-1800
- på søndager og helligdager ikke tillatt.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av ordensreglene punkt 4. vedtas.

4.2 Sak fra andelseier: Kjøpe inn ved til fyring i peis

Solveig Marie Holt har sendt inn forslag om "Kjøpe inn litt ved til borettslaget sarpsborg hver vinter som beboerne kan bruke til fyring i peisen på vintertid."

Styrets innstilling: Styret mener at dette ligger utenfor borettslagets ansvarsområde. Det er ikke alle andelseierne som har vedfyring, og det er ikke riktig å pålegge alle andelseiere å betale dette for noen andelseiere via felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Saken avvises.

4.3 Sak fra andelseier: Vask av trappene

Solveig Marie Holt ønsker at styret skal "ringe og avtale med et vaskebyrå i Sarpsborg kommune om trappene kan vaskes på vegne av de som bor i 4 mannsboligene."

Styrets innstilling: Styret ser ikke behovet for ekstern hjelp, men det er opp til generalforsamlingen å avgjøre. Avtaleinngåelse med vaskebyrå vil medføre økning i felleskostnadene og endring av ordensreglene punkt 1.

4.4 Sak fra andelseier: Gressklipping

Solveig Marie Holt foreslår at styret "ringer og avtaler med en gartner som kan slå gressplenen om sommerhalvåret."

Styrets innstilling: Styret ser ikke behovet for ekstern hjelp, men det er opp til generalforsamlingen å avgjøre. Avtaleinngåelse med gartner eller lignende vil medføre økning i felleskostnadene og endring av ordensreglene punkt 9.

4.5 Sak fra andelseier: Tømmeplan for avfallsdunker

Solveig Marie Holt har sendt inn et forslag om at styret "sette opp en liste når avfallsdunkene, avisdunken skal kjøres ut på gata klar for tømming i forveien, slik at vi kan bytte på å trille dunkene ut."

Styrets innstilling: Styret mener andelseierne bør kunne avtale seg imellom rullering på å sette ut avfallsdunkene. Andelseiere kan laste ned gratis appen «Min renovasjon» i AppStore eller GooglePlay, eller få gratis SMS-varsling. Gå inn på https://www.sarpsborg.com/tommekalender/ for mer informasjon og ev. registrering av SMS-varsling.

Forslag til vedtak: Saken avvises.

4.6 Sak fra andelseier: Kontroll av brannvarslerne og brannslukkingsapparat

Solveig Marie Holt ønsker at styret skal "kontrollere brannvarselene og sjekke brannpulverslokking apparet om den er utgått for dato eller ikke."

Styrets innstilling: Styret vil innhente tilbud og signere serviceavtale med et sertifisert firma som vil kontrollere brannvarslere og slokkeutstyr årlig.

Forslag til vedtak: Styret inngår serviceavtale med sertifisert firma som kan foreta årlig kontroll av brannvarslere og slukkeutstyr.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Torunn Aasen
Styremedlem, Nadia Gro Midtdal Mathisen
Styremedlem, Pål Henrik Furuhovde Næss
Varamedlem, Christer Greaker

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Torunn Aasen er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg av Torunn Aasen.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Pål Henrik Furuhovde Næss er på valg.

Styrets forslag: Karen Henriksen.

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Christer Greaker er på valg.

Styrets forslag: Inger-Marlene Johansen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2023 i Christie Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2023

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Christie Borettslag for 2022

Christie Borettslag org.nr., 988282561 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Christie Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 12 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Torunn Aasen
Styremedlem, Nadia Gro Midtdal Mathisen
Styremedlem, Pål Henrik Furuhovde Næss
Varamedlem, Christer Greaker

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2022

Klipping av hekker

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2022

Behandlet innkomne klager.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.02.2023

Resultatregnskap for Christie Borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		420 432	377 184	420 400	420 400
Innkrevde kostnader finans		399 792	322 944	399 800	475 400
Sum inntekter		820 224	700 128	820 200	895 800
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	20 000	20 000	21 500	21 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		2 820	2 820	3 000	3 000
Revisjonshonorar	3	3 500	3 375	3 500	3 700
Forretningsførerhonorar		42 768	42 422	42 800	43 600
Vedlikehold	4	46 044	138 510	120 000	58 200
Kabel TV		66 898	61 836	63 700	67 200
Forsikringer		41 152	38 070	41 800	45 000
Kommunale avgifter		106 062	87 783	93 300	127 200
Eiendomsskatt		38 926	32 559	33 000	38 900
Andre driftskostnader	5	8 701	6 182	13 500	10 600
Sum kostnader		376 871	433 558	436 100	418 400
Driftsresultat		443 353	266 570	384 100	477 400
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		4 347	4 521	0	0
Renteinntekter		5 033	73	0	0
Rentekostnader		159 031	107 351	164 500	274 700
Sum finansielle poster		-149 651	-102 757	-164 500	-274 700
Resultat		293 702	163 813	219 600	202 700
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		293 702	163 813	0	0

Balanse for Christie Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	11 205 000	11 205 000
Sum anleggsmidler		11 205 000	11 205 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	4 753
Andre fordringer	7	119 976	64 018
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		374 267	315 595
Konto for skattetrekk-bundne midler		3	3
Sum omløpsmidler		494 246	384 370
SUM EIENDELER		11 699 246	11 589 370

Balanse for Christie Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		2 099 087	1 805 385
Sum egenkapital	8	2 100 287	1 806 585
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	6 187 727	6 417 169
Borettsinnskudd	10	3 365 000	3 365 000
Sum langsiktig gjeld		9 552 727	9 782 169
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 958	9
Påløpte renter		1 274	607
Sum kortsiktig gjeld		46 232	616
Sum gjeld		9 598 959	9 782 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 699 246	11 589 370

Christie Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Torunn Aasen Styreleder	Pål Henrik Furuhovde Næss Styremedlem	Nadia Gro Midtdal Mathisen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01.	383 754	472 921
Endring disponible midler		
Årets resultat	293 702	163 813
Avdrag lån	-229 442	-252 980
Årets endring av disponible midler	64 260	-89 167
Disponible midler	448 014	383 754

Omløpsmidler	494 246	384 370
Kortsiktig gjeld	-46 232	-616
Disponible midler	448 014	383 754

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2022 gjelder for valgperioden 2021/2022.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	46 044	138 510
Sum	46 044	138 510

Vedlikehold bygninger omfatter rehabilitering av sikringsskap/montering av nye.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6300 Leie av møtelokaler	750	1 000
6550 Driftsmateriell	119	495
6800 Kontorrekvisita	1 949	0
6860 Kurs og konferanser	1 200	600
7090 Driftskostn. traktor;maskin	237	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	894	801
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 390	1 366
7771 Diverse purregebyr og renter	-226	46
7790 Andre driftskostnader	513	0
Sum	8 701	6 182

Kto. 7790: Porto og kostnader ifbm varslingsbrev.

Note 6 - Bygninger

Kostpris 2005	11 205 000
Bokført verdi 31.12	11 205 000

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Tomt med gnr. 1 bnr. 1495, 1496 og 1572 inngår i kostprisen for bygninger.

Note 7 - Andre fordringer

	2022	2021
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	119 976	64 018
Sum	119 976	64 018

Note 8 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	1 806 585	1 642 772
Årets resultat	293 702	163 813
Egenkapital 31.12.	2 100 287	1 806 585

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12131930079	12127281597
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2014
Rentesats:	3.80 %	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.09.2025	31.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	8 250 000
Lånesaldo 01.01:	176 322	6 240 847
Avdrag i perioden:	42 288	187 154
Lånesaldo 31.12:	134 034	6 053 693

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	540 341	2 161 364
	8	503 295	4 026 360

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

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 2005 kr 3 365 000.

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

Resultat og balanse med noter for Christie Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Christie Borettslag

Styreleder	Torunn Aasen (sign.)	13.04.2023
Styremedlem	Nadia Gro Midtdal Mathisen (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Pål Henrik Furuhovde Næss (sign.)	13.04.2023

Til generalforsamlingen i
Christie Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Christie Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 293 702. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 13. april 2023
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Christie Borettslag tirsdag 09.05.2023 kl. 17:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom teknisk.

Tilstede var:
Andelseiere: 4
Andre/medeiere: 0
Antall fullmakter: 1
Antall stemmeberettigede: 5
Totalt møtte: 4
Fra SOBBL møtte: Maria Glende

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Torunn Aasen og Nadia Mathisen.

2. Årsmelding for 2022

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

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

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Endre ordensreglene punkt 4.

Styret ønsker at ordensreglene punkt 4. tillegges tekst som begrenser tid for aktiviteter som støyende instrumentspilling og oppussing.

Forslag til tekst som legges til ordensreglene punkt 4:

Aktiviteter som støyende instrumentspilling, banking, boring, sliping, saging etc, avtales med nærmeste nabo og tillates kun i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- på lørdager klokken 1000-1800
- på søndager og helligdager ikke tillatt.

Vedtak:

Styrets forslag til endring av ordensreglene punkt 4. vedtas. Enst.

4.2 Sak fra andelseier: Kjøpe inn ved til fyring i peis

Solveig Marie Holt har sendt inn forslag om "Kjøpe inn litt ved til borettslaget sarpsborg hver vinter som beboerne kan bruke til fyring i peisen på vintertid."

Styrets innstilling: Styret mener at dette ligger utenfor borettslagets ansvarsområde. Det er ikke alle andelseierne som har vedfyring, og det er ikke riktig å pålegge alle andelseiere å betale dette for noen andelseiere via felleskostnadene.

Vedtak:

Saken avvises. Enst.

4.3 Sak fra andelseier: Vask av trappene

Solveig Marie Holt ønsker at styret skal "ringe og avtale med et vaskebyrå i Sarpsborg kommune om trappene kan vaskes på vegne av de som bor i 4 mannsboligene."

Styrets innstilling: Styret ser ikke behovet for ekstern hjelp, men det er opp til generalforsamlingen å avgjøre. Avtaleinngåelse med vaskebyrå vil medføre økning i felleskostnadene og endring av ordensreglene punkt 1.

Vedtak:

Fire stemmer for styrets innstilling, 1 stemme mot. Det inngås ikke avtale med vaskebyrå.

4.4 Sak fra andelseier: Gressklipping

Solveig Marie Holt foreslår at styret "ringer og avtaler med en gartner som kan slå gressplenen om sommerhalvåret."

Styrets innstilling: Styret ser ikke behovet for ekstern hjelp, men det er opp til generalforsamlingen å avgjøre. Avtaleinngåelse med gartner eller lignende vil medføre økning i felleskostnadene og endring av ordensreglene punkt 9.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å innhente priser. Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling når priser er hentet inn for å stemme over forslaget. Enst.

4.5 Sak fra andelseier: Tømmeplan for avfallsdunker

Solveig Marie Holt har sendt inn et forslag om at styret "sette opp en liste når avfallsdunkene, avisdunken skal kjøres ut på gata klar for tømming i forveien, slik at vi kan bytte på å trille dunkene ut."

Styrets innstilling: Styret mener andelseierne bør kunne avtale seg imellom rullering på å sette ut avfallsdunkene. Andelseiere kan laste ned gratis appen «Min renovasjon» i AppStore eller GooglePlay, eller få gratis SMS-varsling. Gå inn på https://www.sarpsborg.com/tommekalender/ for mer informasjon og ev. registrering av SMS-varsling.

Vedtak:

Saken avvises. Enst.

4.6 Sak fra andelseier: Kontroll av brannvarslerne og brannslukkingsapparat

Solveig Marie Holt ønsker at styret skal "kontrollere brannvarselene og sjekke brannpulverslokking apparet om den er utgått for dato eller ikke."

Styrets innstilling: Styret vil innhente tilbud og signere serviceavtale med et sertifisert firma som vil kontrollere brannvarslere og slokkeutstyr årlig.

Vedtak:

Styret inngår serviceavtale med sertifisert firma som kan foreta årlig kontroll av brannvarslere og slukkeutstyr. Enst.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

Vedtak:

Kr. 19.000 til styreleder, kr. 1.000 til hvert av styremedlemmene.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Torunn Aasen er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg av Torunn Aasen.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Torunn Aasen

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Pål Henrik Furuhovde Næss er på valg.

Styrets forslag: Karen Henriksen.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Karen Henriksen

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Christer Greaker er på valg.

Styrets forslag: Inger-Marlene Johansen

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:
Valgt ble: Inger-Marlene Johansen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

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

Vedtak:
Valgt ble: Torunn Aasen som delegat og Nadia Mathisen som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 09.05.2023

Maria Glende, møteleder (sign.)
Torunn Aasen, protokollvitne (sign.)
Nadia Mathisen, protokollvitne (sign.)

Christie Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Mandag 12.06.2023 kl. 16:30 Hjemme hos styreleder - Christies gate 11 A

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2 Innkomne saker

2.1 Fra styret: Vedlikehold av grøntarealer

2.2 Fra styret: Endre ordensreglene punkt. 9 (hvis flertall i sak 2.1)

2.3 Fra styret: Endre ordensreglene punkt 14.

01.06.2023

Christie Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2. Innkomne saker

2.1 Fra styret: Vedlikehold av grøntarealer

I henhold til vedtak i sak 4.4 på ordinær generalforsamling i borettslaget den 09.05.2023, har styret hentet inn priser på kjøp av tjenesten gressklipping og kantklipping. Det rimeligste tilbudet er fra Rokke Hageservice på kr. 36.250 inkl. mva. Dette utgjør henholdsvis kr. 246,- eller kr. 264,- (basert på fordelingsbrøk) per andel per måned.

Ved flertall for saken må ordensreglene punkt 9 endres. se sak 2.2

Økning i felleskostnaden vil ev. gjelde fra 01.08.2023.

2.2 Fra styret: Endre ordensreglene punkt. 9 (hvis flertall i sak 2.1)

Ved flertall i sak 2.1 må ordensreglene punkt 9. endres/fjernes.

Dagens tekst:

"Hver oppgang har ansvaret for å klippe gresset på sin halvdel av plenen, og beboerne i hver oppgang avtaler seg i mellom hvordan dette ansvaret skal fordeles."

2.3 Fra styret: Endre ordensreglene punkt 14.

I ordensreglene punkt 14. Står det følgende:

"Eventuelle klager skal henvendes til formannen eller til et medlem i styret (for tiden Irene Zachariassen), og kun i skriftlig form."

Styret ønsker å fjerne teksten "(for tiden Irene Zachariassen)" da navn ikke er hensiktsmessig å ha i ordensreglene.

Forslag til vedtak: Teksten "(for tiden Irene Zachariassen)" i ordensreglene punkt 14 fjernes.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2023 i Christie Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2023

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Christie Borettslag mandag 12.06.2023 kl. 16:30 - Hjemme hos styreleder - Christies gate 11 A.

Tilstede var:
Andelseiere: 3
Andre/medeiere: 0
Antall fullmakter: 1
Antall stemmeberettigede: 4
Totalt møtte: 3
Fra SOBBL møtte: Maria Glende

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Nadia Mathisen og Karen Henriksen.

2. Innkomne saker

2.1 Fra styret: Vedlikehold av grøntarealer

I henhold til vedtak i sak 4.4 på ordinær generalforsamling i borettslaget den 09.05.2023, har styret hentet inn priser på kjøp av tjenesten gressklipping og kantklipping. Det rimeligste tilbudet er fra Rokke Hageservice på kr. 36.250 inkl. mva. Dette utgjør henholdsvis kr. 246,- eller kr. 264,- (basert på fordelingsbrøk) per andel per måned.

Ved flertall for saken må ordensreglene punkt 9 endres. se sak 2.2

Økning i felleskostnaden vil ev. gjelde fra 01.08.2023.

Vedtak:
Borettslaget engasjerer et firma til å utføre gress- og kantklipping for borettslaget. Enst.

2.2 Fra styret: Endre ordensreglene punkt. 9 (hvis flertall i sak 2.1)

Ved flertall i sak 2.1 må ordensreglene punkt 9. endres/fjernes.

Dagens tekst:

"Hver oppgang har ansvaret for å klippe gresset på sin halvdel av plenen, og beboerne i hver oppgang avtaler seg i mellom hvordan dette ansvaret skal fordeles."

Vedtak:

Punkt 9 i ordensreglene fjernes. Enst.

2.3 Fra styret: Endre ordensreglene punkt 14.

I ordensreglene punkt 14. Står det følgende:

"Eventuelle klager skal henvendes til formannen eller til et medlem i styret (for tiden Irene Zachariassen), og kun i skriftlig form."

Styret ønsker å fjerne teksten "(for tiden Irene Zachariassen)" da navn ikke er hensiktsmessig å ha i ordensreglene.

Vedtak:

Teksten "(for tiden Irene Zachariassen)" i ordensreglene punkt 14 fjernes. Enst.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 23.06.23.

Maria Glende, møteleder (sign.)
Nadia Mathisen, protokollvitne (sign.)
Karen C. Henriksen, protokollvitne (sign.)

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 02.01.2024

INFORMASJON VEDR. EIERSKIFTE I SAMEIER, BORETTSLAG OG BOLIGAKSJESELSKAP

Forretningsfører ikke har 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.

Frittstående borettslag/sameie/boligaksjeselskap
I frittstående borettslag med intern forkjøpsrett (fremgår av vedtektene), utlyser SOBBL forkjøpsretten fortløpende (og innen 20 dager). Meldingen må sendes forkjop@sobbl.no. Det fremgår av borettslagets/ sameiets/boligaksjeselskapets vedtekter om styret skal godkjenne ny eier, og SOBBL sender melding til styret om ny eier. Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Tilknyttede borettslag
Ved salg av bolig i borettslag tilknyttet SOBBL skal det utlyses forkjøpsrett for medlemmene.
Frister for innlevering med utlysning samme uke: innen mandager kl. 12.00

Melding om salg eller forhåndsavklaring som er sendt til forkjop@sobbl.no innen ovennevnte frist, blir utlyst påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00.**
Megler/avsender får bekreftelse på at melding om salg/forhåndsavklaring er mottatt, med informasjon om meldefristens utløp. (Ved bevegelige helligdager sendes det ut et eget skriv med nye frister.)
Forkjøpsberettigede og megler får melding om utfallet av avklaringen innen kl. 12.00 samme dag fristen utløper. Megler må informere kjøper om utfallet. For å være andelseier i tilknyttet borettslag kreves det et medlemskap pr. andelseier.

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 undersøke med SOBBL om muligheten for dette.

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

Oppgjør - felleskostnader
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 eller siste dag i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper. **Ved andre overtakelses-datoer, må vi få beskjed dersom kjøper skal betale i overtakelsesmåneden, i brev om eierskifte fra oppgjør.**

Kjøper som skal ikke bo i leiligheten selv eller eier tilknyttet leilighet fra før
Spesielle regler foreligger ved f.eks. der kjøper eier tilknyttet leilighet fra før som ikke selges på det åpne markedet eller ved kjøp av leilighet til egne barn. Kontakt SOBBL snarest om dette er tilfelle!

Telefon: 69 13 10 00
Org. nr.: 848 720 712
Autorisert regnskapsførerselskap
www.sobbl.no - E-post: sobbl@sobbl.no
Besøksadresse: St. Mariegt. 112, 1725 Sarpsborg
Postadresse: Postboks 335, 1702 Sarpsborg
NBBL

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 02.01.2024

Visningsgebyr
Ved fastprisavklaring, vil SOBBL kontakte selger for å avtale tidspunkt for visning for medlemmene. Dersom SOBBL må avholde visningen, belastes selger med et gebyr på kr 1.250,-. Faktura for gebyret sendes direkte til selger.

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. 5.600,-	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.

AVKLARING AV FORKJØPSRETT I TILKNYTTEDE BORETTSLAG

Forhåndsavklaring:
- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Det må sendes melding til forkjop@sobbl.no at andelen skal selges, og at forkjøpsretten skal avklares på forhånd. Melding skal inneholde:
  Opplysninger om boligen (p-rom, adresse, borettslag og andelsnr.)
  Eiers navn og tlf.nr.
  Visningsdato og klokkeslett, som må være i utlysningsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, må forkjøpsretten utlyses på nytt, og nye frister løper.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Umiddelbart etter at andelen er solgt, skal SOBBL få informasjon om:
  Dato for aksept av bud, salgssum og overtakelsesdato, samt evt. spesielle vilkår i kontrakten
  Navn på kjøper(e), med fødselsnr. og adresse
- Når SOBBL har mottatt melding om salg, vil vi kontakte de forkjøpsberettigede.
- Forkjøpsrett avklares innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag. Megler mottar så melding fra SOBBL om den berettigede har benyttet seg av forkjøpsretten. Faktura for gjeldende gebyr sendes på EHF.
- Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til forkjop@sobbl.no.
- Når megler har foretatt oppgjøret, skal SOBBL få melding om at andelen er overtatt slik at vi kan overføre andelen og sende giroer for felleskostnader. Meldingen skal også inneholde selgers nye adresse og endelig overtakelsesdato. Meldingen sendes forkjop@sobbl.no.

Fastprisavklaring:
- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Det må sendes melding til SOBBL om at andelen er solgt, og at forkjøpsretten skal avklares. Meldingen må sendes forkjop@sobbl.no
- Meldingen skal inneholde kjøpekontrakt eller følgende informasjon:
  Opplysninger om boligen (p-rom, adresse, borettslag og andelsnr.)
  Eiers navn og tlf.nr.

Opplysninger om kjøper (navn, adresse, tlf.nr, og fødselsnr.)
Salgssum og overtakelsesdato, samt evt. spesielle vilkår.

- Når SOBBL har mottatt melding om salg, vil selgeren bli kontaktet for å avtale tidspunkt for fellesvisning for SOBBLs medlemmer. Dersom SOBBL må avholde visningen, belastes selger med et gebyr på kr 1.250,-
- Kjøper behøver ikke å melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- SOBBL sender melding pr. epost til megler når forkjøpsretten er avklart, med informasjon om forkjøpsrett er benyttet. Faktura for gjeldende gebyr sendes på EHF.
- Megler har ansvar for å informere kjøper i hht. budaksept om utfallet av avklaringen. SOBBL sender brev til opprinnelig kjøper om at forkjøpsrett er benyttet, dersom det er tilfelle.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler ta kontakt med ny kjøper for å undertegne kjøpekontrakten.
- Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til forkjop@sobbl.no.
- Når megler har foretatt oppgjøret, skal SOBBL få melding om at andelen er overtatt slik at vi kan overføre andelen og sende giroer for felleskostnader. Meldingen skal også inneholde selgers nye adresse og endelig overtakelsesdato. Meldingen sendes forkjop@sobbl.no.

Informasjon om forkjøpsrett og skjema for å melde forkjøpsrett finnes på vår nettside www.sobbl.no – se forkjøpsrett.

FOR FRITTSTÅENDE BORETTSLAG, SAMEIER OG BOLIGAKSJESELSKAP

- Melding om salg sendes til forkjop@sobbl.no
  Opplysninger om boligen (p-rom, adresse, borettslag og andelsnr.)
  Eiers navn og tlf.nr.
  Opplysninger om kjøper (navn, adresse, tlf.nr, og fødselsnr.)
  Salgssum og overtakelsesdato, samt evt. spesielle vilkår.
- SOBBL sender melding til styret om eventuell intern forkjøpsrett og/eller godkjenning av andelseier/sameier.
- Megler får tilbakemelding om tidspunktet for eventuell avklaring av forkjøpsrett.
- SOBBL sender melding pr epost til megler når forkjøpsretten er avklart, med informasjon om forkjøpsrett er benyttet. Faktura for eierskiftegebyr sendes på EHF.
- Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til forkjop@sobbl.no.
- Når megler har foretatt oppgjøret, skal SOBBL få melding om at andelen er overtatt slik at vi kan overføre andelen og sende giroer for felleskostnader. Meldingen skal også inneholde selgers nye adresse og overtakelsesdato. Meldingen sendes forkjop@sobbl.no.
- Vi gjør oppmerksom på at aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL.

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 02.01.2024

Vedr. 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.

Telefon: 69 13 10 00
Org. nr.: 848 720 712
Autorisert regnskapsførerselskap

www.sobbl.no - E-post: sobbl@sobbl.no
Besøksadresse: St. Mariegt. 112, 1725 Sarpsborg
Postadresse: Postboks 335, 1702 Sarpsborg

NBBL



Sentrumsplanen

Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019 - 2031

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Bystyret 20. juni 2019

KOMMUNEDELPLAN SARPSBORG SENTRUM 2019- 2031

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Bystyret 20.06.2019

Redigert 20.10.2022

Innhold

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5) 3

§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6) 4

§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8) 4

§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. b) 4
§ 3.2 Bestemmelse til faresone - ras- og skredfare H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a) 4
§ 3.3 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a) 5
§ 3.4 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c) 6
§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c) 6
§ 3.6 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d) 6
§ 3.7 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d) 7
§ 3.8 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e) 7
§ 3.9 Bestemmelse til detaljeringsone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 pkt. f) 8

§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9) 8
§ 4.1 Plankrav 8
§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. PBL 11-9 pkt. 2) 10
§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. PBL 11-9 pkt. 3) 11
§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. PBL § 11-9 pkt. 4 og 8) 11
§ 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 11
§ 4.6 Støy (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 12
§ 4.7 Luftkvalitet (jf. PBL 11-9 nr. 6) 13
§ 4.8 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 pkt. 6) 14
§ 4.9 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 pkt. 6) 14
§ 4.10 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 14
§ 4.11 Belysning (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 15
§ 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6) 15
§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7) 15
§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap 18
§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7) 18
§4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7) 22
§4.17 Grønnstruktur 23

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser 23
§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 nr. 3) 23
§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 23
§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5) 24
§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 26
§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 27
§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 28
§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 28

§ 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 29
§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 6) 29
§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 32
§ 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5, og 6) 32
§ 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. PBL § 11-9 pkt. 8) 33
§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11) 33
§ 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse eller sentrumsformål – bestemmelsesområde «lav bebyggelse» (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 33
§ 6.2 Bestemmelser til sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban-tett bebyggelse» (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6) 33
§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) 34
§ 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) 35
§ 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål 37
§ 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) 38
§ 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.10 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 39
§ 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6) 40
§ 7 Generelle retningslinjer 40
VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 3.4: 41

Bestemmelser og kart, inkludert temakart, 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.

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

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5)

a. Kommunedelplan sentrum skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.

b. Kommunedelplanen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial- og teknisk infrastruktur, samt kulturmiljø, natur- og friluftsområder.

c. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, kulturminner og kulturmiljøer, barns oppvekstsvilkår og kriminalitetsforebygging, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6)

a. Kommunedelplan sentrum fastsetter arealbruken i sentrum. Planen gir også rammer for nye områdeplaner og reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

b. Kommunedelplan sentrum går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt, jf. pkt. c. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommunedelplanen gjelde.

c. Følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser gjelder foran kommunedelplan sentrum (vedtaksår i parentes):
- **H910_01**: 11073 Kvartal 69 (1996)
- **H910_02**: 11074 Kvartal 115 og del av kvartal 510 (1996)
- **H910_03**: 12039 Detaljreguleringsplan for barneskole i sentrum, Sandesundsveien (2013)
- **H910_04**: 22056 Fv. 109, Alvim-Torsbekkdalen (2014)
- **H910_05**: 12040 Sentrumsbarnehage, Hjalmar Wessels vei (2015)
- **H910_06**: 12042 Haftor Jonssons gate 36 og 38 (2017)
- **H910_07**: 12041 Storgata terrasse (2016)
- **H910_08**: 12045 Detaljreguleringsplan for Kulås terrasse (2016)
- **H910_09**: 12037 St. Marie bru (2016)
- **H910_10**: 11095 Kvartal 261(2017)

§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8)

§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

Etter jernbanelovens § 10 er det forbudt uten avtale med sporanleggets eier å oppføre bygning eller annen konstruksjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 3.2 Bestemmelse til faresone - ras- og skredfare H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

Faresone for skred og ras H310 vist på plankartet omfatter alle områder hvor det er mulighet for marin leire. Temakart Grunnforhold viser en inndeling mellom to ulike typer områder:

a) De røde områdene er faresoner, hvor det er påvist kvikkleire. Tiltak skal ikke godkjennes

før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

b) De blå områdene er aktsomhetssoner, hvor det er mulighet for marin leire. Der er det mulighet for kvikkleire i grunnen. Bestemmelse § 4-8 gjelder.

§ 3.3 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350, vist på temakart Hensynssoner storulykkerisiko, 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 gjelder følgende:

i) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_01) Indre hensynssone

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) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_02) 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. Unntak gjelder for eiendommene gnr 1/bnr 1983 og gnr 1/bnr 1982 hvor det tillates én boenhet på hver eiendom.

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 pkt. a.

Retningslinje til § 3.3 b. ii)
i. 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) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_03) 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.

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

Retningslinje til § 3.3 b. iii)
i. 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.

§ 3.4 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)

***Hensynssone H550_01 (hensyn landskap)**: Sarpsfossen og Borregaard industrilandskap.*
Se § 4.14 som gir bestemmelser for utvikling innenfor hensynssoneområdet.

§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)

***Hensynssone H570_01**: Bykjernen og Gamle Gleng*
***Hensynssone H 570_02**: Sandesund/Melløs*
***Hensynssone H 570_03**: Sandesunsveien og Kulås*
***Hensynssone H 570_04**: Kulås øst*
***Hensynssone H 570_05**: Grotterød*
***Hensynssone H 570_06**: Dronningens gate og deler av Storgata*
***Hensynssone H 570_07**: Fritznerbakken*
***Hensynssone H570_08:** Borgarsyssel museum med nærområde*
***Hensynssone H570_09:** Aksene i bysentrum*
***Hensynssone H570_10** Krematoriet og gravlunden*
***Hensynsone H570_11:** Veiestetikk i Storgata og Hans Nielsen Hauges gate*

i. *Hensynssoner H570_ 01-10 omfatter viktige lokale kulturmiljøer. Alle tiltak innenfor sonene skal vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdiene slik at disse ikke forringes.*

ii. *Hensynssone H570_11 omfatter viktig veiestetikk. Alle tiltak innenfor sonen skal sikre at gatestruktur og trerekker skal beholdes.*
Se § 4.15 som gir bestemmelser for utvikling innenfor disse hensynssoneområdene.

§ 3.6 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)

Båndleggingssone H710_01 Intercity

a. Området er båndlagt i påvente av vedtatt kommunedelplan med KU for dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg, rv. 110 Simo-St. Croix og fv. 118 Ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund.

b. Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre utbygging av jernbane- og veianlegg.

c. Følgende, søknadspliktige tiltak skal alltid forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for godkjenning:

- Oppføring, tilbygging, underbygging, plassering eller vesentlig endring av bygning, konstruksjon eller anlegg
- Oppføring eller endring av bygningstekniske installasjoner
- Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Vesentlig terrenginngrep
- Etablering av brønner

d. Båndleggingssonen oppheves og fjernes fra plankartet når kommunedelplanen for InterCity Fredrikstad-Sarpsborg er vedtatt.

Retningslinje til § 3.6
Tiltak som ikke er nevnt ovenfor, og tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter pbl § 20-5, trenger ikke forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for uttalelse, med mindre tiltak faller inn under pkt. b.

§ 3.7 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)

Områdene H730_01-26 består av automatisk fredete kulturminner, og er er båndlagt etter lov om kulturminner. Se bestemmelse § 4.13 pkt. a.

§ 3.8 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e)

a. Nytt stasjonsområde H810_01

i) Område H810-01 skal områdereguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Dette gjelder ikke for regulering og utbygging av jernbanetiltaket.

ii) Områdereguleringsplanen skal avklare utforming av nytt stasjonsområde med nytt stasjonstorg og Rosenkrantz gate som ny hovedadkomst fra gågata. Områdeplanen skal sikre at stasjonsområdet utvikles til et moderne knutepunkt med høy arealeffektivitet. Det skal sikres gode løsninger for buss, sykkelparkeringer, taxiholdeplass, «kiss-and-ride» og sømløse overganger for gange, sykkel og kollektiv. Det skal være tverrforbindelse over til Glengshølen via en over- eller undergang i forlengelsen av Rosenkrantz gate.

b. Borregaardsjordet H810_02: Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Se også bestemmelse § 6.10.

c. Kvartal 270 H810_03: Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. I kvartalet tillates det tilrettelagt for offentlig parkering, i tillegg til sentrumsformål.

d. Torsbekkdalen H810_04: Området skal detaljreguleres under ett før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Det skal avsettes areal til gang- og sykkelvei i reguleringsplanen.

e. Kvartal 400, Peterson H810_05: Området er avsatt til sentrumsformål og skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Eksisterende bedrift kan likevel utvikle seg innenfor formålet.

Retningslinjer til § 3.8
i. Maksimale høyder som ikke er satt i § 6 avklares gjennom regulering.
ii. Nytt stasjonsområde H810-01:

a) Rosenkrantz gate etableres som hovedatkomst fra St. Marie gate til nytt stasjonsområde. Langs gaten anbefales høyere arealutnyttelse enn i sidegatene og ny bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje, fortrinnsvis i gatekryss, for å gi areal til plasser og til å utvikle en grønn og unik karakter for å markere gatens rolle som hovedatkomst. Gaten bør tilrettelegges for gående og syklende, ikke som ren gågate. Gategulvet bør vies særskilt oppmerksomhet. Det bør utarbeides en felles plan for området/gatearealer som avklarer blant annet plassering av signalbygg og felles løsninger for overvannshåndtering.

b) Ved ny stasjon skal det utvikles et stasjonstorg som skal ligge i direkte tilknytning til nytt stasjonsområde, Rosenkrantz gate og tverrforbindelse til Glengshølen (over- eller undergang). Bygninger i tilknytning til torget bør ha publikumsrettet virksomhet i første etasje og hovedinngang som henvender seg mot torget. Høyreist signalbygg, som landemerke og orienteringspunkt, kan vurderes i videre planer i tilknytning til stasjonstorget. Det bør legges vekt på trygge passasjer og visuelle forbindelser på tvers av kvartaler. Det er viktig med gode gang- og sykkelforbindelser over/under banen med hensikt å dempe barrierevirkning.

c) Sarpsborg kommune og Bane NOR bør samarbeide om områdereguleringen.

§ 3.9 Bestemmelse til detaljeringsone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 pkt. f)

Innenfor områdene vist som hensynssone H910, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommunedelplan for sentrum. Se også § 2.

§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9)

§ 4.1 Plankrav

a. Plankrav (jf. pbl § 11-9 pkt. 1)

i) I områder for bebyggelse og anlegg med tilhørende underformål, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a[1], b, d, k og l ikke finne sted før området inngår i ny reguleringsplan.

[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

ii) Bestemmelse §4.1 pkt. b. under gir unntak fra plankravet. Følgende kan imidlertid ikke unntas fra plankravet:
- Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer, jf. § 3.5.
- Tiltak som innebærer større konsekvenser for miljø og/eller samfunn, eller som må vurderes i en større sammenheng.
- Etablering av bebyggelse til støyfølsom bruk i rød støysone skal reguleres.

Retningslinje til § 4.1 pkt. a.

i. Med «vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer» menes det for eksempel at bebyggelsen er i strid med bestemmelsene om estetikk og utforming, eller at plassering av høy bebyggelse enten i kvartalet eller på andre siden av kvartalet, gir vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer.

ii. Med «større konsekvenser for miljø og/eller samfunn» og «konsekvenser som må vurderes i en større sammenheng» menes det blant annet:

a) Ny bebyggelse som ikke er i tråd med bestemmelsene om estetikk og utforming.

b) Etablering av virksomhet som gir støypåvirkning eller lys-, luft- eller grunnforurensing.

c) Tiltak som kan generere mye trafikk og gi dårlig trafikksikkerhet.

b. Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 pkt. 1)

Temakart Høyder og bygningstypologi viser ulike høydekategorier for utvikling. Det gis ulike unntak fra plankrav i ulike høydekategorier. Se også bestemmelse § 6 som gir forutsetninger for utvikling utenom regulering i de ulike høydekategoriene.

Plankravet gjelder ikke for tiltak nevnt i pkt i)-viii) under. Det gjelder heller ikke for andre tiltak der kommunen anser det som åpenbart urimelig.

i) Områder avsatt til formål boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «lav bebyggelse»

Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 2 boenheter totalt.

ii) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «suburban-tett bebyggelse»

a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 6 boenheter totalt.

b) Inntil 300 m^2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.

c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

iii) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområde «Gamle

---

eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a. K: Vesentlige terrenginngrep. L: anlegg av vei, parkeringsplass.

Gleng»

a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.
b) Utvikling av inntil 800 m2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.
c) Utvikling av adkomst og parkering på bakkenivå.

iv) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse»

a) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 6 boenheter totalt.
b) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt og inntil 800 m2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

v) Områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende næringsbebyggelse, nåværende kjøpesenter og området med Stjernebygget avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Inntil 800 m2 bruksareal (BRA) eller 800 m2 bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg.

vi) Områder avsatt til nåværende idrettsanlegg
Bebyggelse under 200 m^2 og installasjoner som er nødvendig for å utføre idrettsaktiviteten(e), såfremt det er i samsvar med formålet.

vii) Områder avsatt til grønnstruktur
Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener.

viii) Områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Etablering av bobilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481, med inntil 10 plasser.

Retningslinje til pkt b.

i. *Som eksempel på tiltak der kommunen anser reguleringsplankravet som urimelig er:*
   - *Mindre fasadeendringer, mindre utvidelser av eksisterende bygg, eller oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer.*
   - *Vann-, avløps-, fjernvarme-, nettanlegg, eller lignende dersom overdekning tilbakeføres til opprinnelig stand.*

§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. pbl 11-9 pkt. 2)

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Evt. forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan. Jf. bystyresak 99/12.

Retningslinje til §4.2Utbyggingsavtaler
Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl 11-9 pkt. 6 og 8)

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.

b. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal foreligge før det søkes om igangsettingstillatelse igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, kriminalitetsforebyggende tiltak, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt nabovarsling. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

c. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

d. Kommunen kan kreve at effekten av støydempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl § 11-9 pkt. 4 og 8)

a. På jordbruksarealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til arealene faktisk tas i bruk til byggeformål, jf. Jordlovens § 2 annet ledd. Driveplikten i jordlovens § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite.

b. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er tilbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplan.

§ 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

a. Ved nyetablering av bolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved etablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over

0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

b. Ved tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 a) og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene i plankart «Byggegrense mot høyspentanlegg», skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.

c. Det er generelle byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinje.

§ 4.6 Støy (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.

b. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i støyutsatte områder eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal det ved regulering utarbeides en støyfaglig utredning. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles (jf. tabell 2 i T- 1442/2021).

c. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal oppdatert støyutredning foreligge før søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad . Dette gjelder ikke ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor rød eller gul sone, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul sone overskrides.

d. Innenfor bestemmelsesområdet «Avvikssone støy», vist på temakart Støy, kan grenseverdiene jf. tabell 2 i T-1442/2021 fravikes. Avvik tillates kun hvor det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet, innenfor grenseverdiene i T-1442/2021. Følgende vilkår skal likevel være oppfylt:
   i. Halvparten av oppholdsrommene, og minst ett soverom, skal vende mot stille side. Ved regulering av flere tomter kan dempet fasade 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.
   ii. Dersom soverom legges i rød støysone, må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone.
   iii. Det skal sikres bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå som tilfredsstiller støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021.

e. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 i T-1442/2021. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.

f. Dersom et område i gul eller rød støysone i tillegg er utsatt for luftforurensning i gul eller rød sone, jf. temakart Luftforurensning, skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.

g. Stille områder (områder med særlig hensyn til friluftsliv i lite støypåvirkede omgivelser), angitt på temakart Grønnstruktur: Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Ved skjøtsel av eksisterende stille områder og ved etablering av nye parker og byrom skal stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

Se også § 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak.

Retningslinje til § 4.6 Støy

i. Følgende faller inn under begrepet "støyfølsomt bruksformål": boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager.

ii. Syv områder i sentrum er definert som stille områder: Kulåsparken, Kirkeparken, St.Olavs gravlund, Glengshølen, Kvartal 88 ved Oskars gate 29, Borgarsyssel, samt Bystranda/området omkring Tarris.

§ 4.7 Luftkvalitet (jf. pbl 11-9 nr. 6)

a. Før ny forurensende virksomhet tillates skal det redegjøres for hvordan hensynet til luftkvalitet er vurdert opp mot andre hensyn. Det skal foreligge spredningsberegninger for den nye/økte luftforurensningen.

b. Tiltak skal følge de til enhver tid gjeldende normer fra statlige regler og retningslinjer for luftkvalitet.

c. Det må gjøres nærmere utredning på 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 hele sentrumsområdet med hensyn til SO_2, og med hensyn til svevestøv i områder nær påfølgende veier:
   - Ytterkant E6, 65 meter ut
   - Ytterkant fv. 109, 15 meter ut
   - Ytterkant fv. 118, 10 meter ut

d. Dersom et område i gul sone, jf. temakart Luftforurensning, i tillegg er utsatt for støy i gul eller rød sone skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.

Retningslinje til § 4.7

i. I rød sone på temakart Luftforurensning bør det ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning, som blant annet helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, rekreasjonsområder og utendørs idrettsanlegg. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.

ii. 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 (helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). 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.

iii. Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad.

§ 4.8 Grunnforhold (jf. pbl 11-9 pkt. 6)

Ved etablering av nye tiltak av et visst omfang eller ved vesentlig endring av eksisterende tiltak, herunder etablering av ny teknisk infrastruktur, skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene (områdestabilitet). Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres og foreligge i tiltaket. Vurderingene skal følge NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».
Se også § 3-2.

Retningslinje til § 4-8
Med "tiltak av et visst omfang" menes bebyggelse med størrelse/omfang fra en enebolig og større. Dette kan variere med tomtas beskaffenhet, skjæringer, fyllinger, lokalkunnskap osv.

§ 4.9 Grunnforurensing (jf. pbl 11-9 pkt. 6)

a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade, eller fare for spredning av helse- og miljøfarlige stoffer.

b. Ved tiltak som innebærer terrenginngrep eller gravearbeider er det krav om minimum en vurdering av tiltaksområdet. Dette gjelder selv om tiltaket ikke er omfattet av plan- og bygningsloven. Dersom innledende vurdering viser at det er grunn til å tro at grunnen er forurenset, utløses krav om undersøkelser, jf. forurensningsforskriften § 2-4 andre ledd.

c. I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

Retningslinje til § 4.9
i. Innenfor sentrumsplanområdet er det generelt mistanke om forurenset grunn. Innledende vurdering, jf. pkt b over, består av en skrivebordsstudie og en befaring av lokaliteten. Formålet er at det undersøkes om det kan ha vært eller er mulige kilder til forurensning på eiendommen, hvilken type forurensning det kan være snakk om, spredningsveier (på og ved lokaliteten), tidspunkt for den mulige forurensningen, og andre forhold ved lokaliteten, slik som hydrogeologi. Informasjonen skal være tilstrekkelig til å vurdere behovet for og omfanget av videre undersøkelser. Det skal innhentes informasjon om historisk, nåværende og fremtidig arealbruk for mulige forurensede områder samt tilgrensede områder.
ii. For undersøkelser av grunnen i barnehager, barneskoler/ SFO og lekeplasser, jf. pkt. c. over, skal kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer legges til grunn.
iii. Temakart Grunnforurensning viser områder der kommunen kjenner til utfordringer med grunnforurensing.
iv. Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse

eller ved ett-trinns søknad.

§ 4.10 Flomfare (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

a. I hensynssone H320 flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom, satt til kotehøyde 3 meter nedstrøms Sarpsfossen og 31 meter oppstrøms Sarpsfossen, med mindre det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.

b. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Temakart Flom og NVE's rapport nr. 7 2006 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.

c. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

d. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

Retningslinje til § 4.10
i. Kotehøyden måles på overkant av laveste gulv.
ii. Flomutsatte områder er avsatt som hensynssone H320 på plankartet.

§ 4.11 Belysning (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

a. All belysning skal utføres i tråd med belysningsplan, delutredning til kommunedelplan sentrum 2013-2023.

b. Kun offentlige bygninger med utadvendte funksjoner (for eksempel bibliotek, skole, hotell, kirke, kulturhus eller kino) skal gis særskilt fasadebelysning. Dette gjelder ikke vanlige utelys.

c. Diskret belysning av historiske trekk eller bygningsdetaljer kan tillates i særlige tilfeller på boligbebyggelse i bykjernen.

d. Ved byggesøknad skal fasadebelysning framgå der dette ønskes. Visualisering av bygningen med både dag- og nattsituasjon skal legges ved søknaden.

§ 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6)

Midlertidige parkeringsanlegg i hht. pbl. § 30-5 er ikke tillatt.

§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7)

a. Automatisk fredete kulturminner

i. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

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.

iii. Båndleggingssone H730_26 Middelalderbyen: Middelalderbyen Sarpsborg er et automatisk fredet kulturminne, og båndlagt etter kulturminneloven. For alle tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre Middelalderbyen Sarpsborg skal det søkes dispensasjon fra lovens bestemmelser. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor området skal sendes regional kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Retningslinje til § 4.13 pkt. a., avsnitt iii.
Området ligger nord og vest for Sarpsfossen. På et nes ovenfor fossen bygde Olav Haraldsson en borg og inne i borgen ble etablert en kongsgård og en Mariakirke. Mesteparten av byen, inkludert kongsgården forsvant i det store leirraset i 1702 og bare rester av vollen er synlig i dag. Utenfor vollen lå bl.a. St. Nikolas kirke fra 1100-tallet og ruinen er synlig i dag. Middelalderbyen er det eneste gjenværende område som vitner om byen Olav Haraldsson grunnla.
Se også bestemmelse § 4.15 pkt. g. for hensyn til kulturmiljøet.

b. Kulturmiljøer og kulturminner av nyere tid (jf. pbl § 11-9 pkt.7)

i. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.

ii. For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.

iii. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.

iv. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

v. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det

vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

vi. Dersom bebyggelse og/eller anlegg ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes helt eller delvis av nybygg, skal bygning/anlegg med høy verneverdi gjenoppføres med samme konstruksjon, dimensjoner, volum, høyde, ytre form og materialbruk. Øvrige bygninger/anlegg oppføres med stedsegnede kvaliteter som er tilpasset kulturmiljøets bebyggelsesstruktur, skala, volum, materialbruk og formuttrykk.

vii. Ekstern uttalelse
Alle saker av regional og nasjonal betydning som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygginger og/eller dispensasjoner skal oversendes Regional kulturminneforvaltning. Alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes regional kulturminnemyndighet, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det opp til kommunes kulturminnefaglige sakkyndige å avgjøre hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning bør som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

c. Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)
(bestemmelser som gjelder for alle områder som sammenfaller med hensynssonene 570 bevaring av kulturmiljø)

i. Verneverdige kulturminner og kulturmiljøet innenfor bestemmelsesområdene skal bevares og tillates ikke revet.

ii. Ved nye tiltak innenfor bestemmelsesområdene, eller i områder som grenser inn mot bestemmelsesområdene (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.

iii. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.

iv. Søknader om riving, nybygg, tilbakeføring, vesentlig om- eller påbygning innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse før tillatelse eventuelt gis.

v. Områder som inngår i Riksantikvarens NB!-register, som vist på temakart Kulturmiljø, er kulturmiljøer av nasjonal interesse og skal vies spesiell oppmerksomhet. Dette innebærer at alle tiltak innenfor disse områdene skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

vi. Tilbygg/påbygg skal gis et formspråk som tar hensyn til den verneverdige bebyggelsen ved å tilpasse nye tiltak til bygningens karakteristiske særtrekk,

utforming og materialbruk.

vii. Tekniske installasjoner
Tekniske installasjoner, herunder alle typer gatelys, parabolantenner, varmepumper, ventilasjon, markiser o.l. skal ikke dominere bebyggelsen og/eller kulturmiljøet. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen eller drift av byrom. Kommunen kan kreve fellesløsninger i områder for sentrumsformål og i tette boliggater med små eiendommer og bygninger med flere boenheter.

viii. Skilt
Skilt tillates kun i form av virksomhets- og informasjonsskilt. Skilt skal ivareta vernehensyn til bygningen og omgivelsene. De skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/bygningens/anleggets dimensjoner og egenart med hensyn til fasadedetaljering, materialbruk- og fargebruk. Der det er tilstrekkelig plass kan det tillates både et veiskilt og et uthengsskilt, ved mindre plass kun en av disse skilttypene.

ix. Etablering av parkeringsanlegg under bakken og vesentlige terrenginngrep må reguleres.

x. Tiltak inntil bestemmelsesområdene (buffersone) skal tilpasses til den eksisterende verneverdige bebyggelsen.

Retningslinje til bestemmelse § 4.13 pkt. c.
Verneverdige bygg er de bygg som er listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul liste, samt eventuelle bevaringsverdige bygg som tidligere ikke er vurdert. Bygninger som er vurdert er vist på temakart Bygninger vurdert for gul liste.

§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

Bestemmelser til bestemmelsesområde H550 Sarpsfossen og industrilandskapet
Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

Det stilles krav til god arkitektur ved oppføring av nye store og dominerende næringsbygg. Ved riving og vesentlig om- eller påbygning av store og dominerende næringsbygg innenfor området skal tiltaket forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Retningslinje til § 4.14
Området inngår i Riksantikvarens (2015) Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse i Østfold. Landskapet er preget av aktiv industri i stor skala og med mangfoldig bygningsmasse og virksomheten gir landskapet omkring Sarpsfossen en tydelig karakter. Kraftstasjon, funksjonalistisk industriarkitektur, arbeiderboliger, herregården og fossen er alle viktige landskapselementer med verdier knyttet til historie, identitet, estetikk og opplevelse.

§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)
Bestemmelser for de enkelte delområdene:

a. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_1 Bykjernen og Gamle Gleng

i. Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje der det er den historiske bebyggelsesstrukturen. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.
ii. Bygninger som har blitt svekket med fasadeendringer i nyere tid kan tilbakeføres til det opprinnelige/historisk utforming på et dokumentert grunnlag.
iii. Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende bygning skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum og utforming.
iv. Takform skal følge opprinnelig/historisk utforming i området. Det skal være saltak mot gågata.
v. Bygninger i kvartal 260 kan ikke rives før det foreligger igangsettingstillatelse for utvikling av hele kvartalet.

Retningslinje til pkt. a.
Området skal videreutvikles som historisk handelsområde med urbane og moderne tilpasninger. Som et sentralt handelsområde og attraktivt boligområde skal det tilrettelegges for vern gjennom bruk. Forbindelser til bakgårdsbebyggelse bør videreutvikles. For gågata er videreføring av gatas stramme linje og fasadeutforming som viderefører historiske elementer spesielt viktige for kulturmiljøet.

b. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_2 Sandesund/Melløs

i. Eksisterende opparbeidede plasser og trerekker skal ikke fjernes, men videreutvikles med grønn karakter.
ii. Fremtidig utvikling av havneområdet skal sikre offentlig tilgang til elva, og siktlinjer skal opprettholdes.
iii. Ved endring av bygningene skal utformingen tilpasses det bevaringsverdige kulturmiljøet. Dette gjelder størrelse, takform, utforming av fasader, farger o.l.
iv. Med unntak for eksisterende murbygninger skal det nyttes treverk til utvendig kledning.
v. Bebyggelse tillates plassert i nabogrense, og ut mot fortauslinje.

Retningslinje til pkt. b.
Generelt skal ombygginger og moderniseringer innenfor området tilstrebe et historisk uttrykk, tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Gater, plasser og bymøblering skal utvikles med historisk karakter, for eksempel med brosten. Fremtidig utvikling av Byens brygge må hensynta siktlinjer, bakenforliggende eldre bebyggelse og offentlighetens tilgang til elva. Sandesund med fergestedet, Tollboden og gamle Kongevei er for øvrig et ferdselsrelatert kulturminne. Området skal utvikles som historisk område, som ett av de få gjenværende hele områdene med tydelig byidentitet.

c. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_3 Sandesundsveien og Kulåsparken

i. Kulåsparken skal bevares som naturpark. Tilrettelegging for rekreasjon, lek og turstier tillates innenfor tålegrensen for kulturmiljø.

ii. Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.
iii. Det tillates ikke fortetting som bryter med villabebyggelse med store hager langs østsiden av Sandesundsveien, fra og med gnr 1/bnr 645 og nordover.
iv. Bebyggelsen på 1/1246 (”Ninive”) skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for området i sin helhet.
v. I søndre deler av Sandesundveien, der områdekarakteren er bygårder ut mot fortau, tillates ny bebyggelse, tilbygg/påbygg plassert i nabogrense.
vi. Det tillates ikke fortetting i boligområdene i Kulåsparken.

Retningslinje til pkt. c.
Området preges av boliger i form av hagebybebyggelse og Kulåsparkens grønne kvaliteter. Bebyggelsen er mangfoldig, men har likevel sammenheng på grunn av en enhetlig struktur. Den arkitektoniske kvaliteten er jevnt over høy, med unike eksempler på sveitser- og jugendstil. Bebyggelse og fremtidig utvikling av gateløpet skal bidra til å styrke Sandesundsveien som historisk identitetsmarkør. Søndre del av Sandesundsveien er preget av bygårder og stram kvartalsstruktur med bebyggelse ut i fortauslinje. Området skal videreutvikles med lik struktur og hovedform, det vil si hagebybebyggelse i Kulås og inntil østlige side av Sandesundsveien i nord, og tradisjonell bygårdsbebyggelse ut mot fortauslinje i sør, og på vestsiden av Sandesundsveien.
Gnr 1/ bnr 3734 faller ikke inn under pkt. iii.

d. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_4 Kulås øst

i. Ombygginger skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet, med hensyn til bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.
ii. Eiendommene skal ikke fradeles eller fortettes.
iii. Boligstrøkene skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for områdene i sin helhet.

Retningslinje til pkt. d.
Området består av helhetlige bygningsmiljøer med homogen eneboligbebyggelse. Området har boligbebyggelse “Frankrike” vest for Oskar Pedersens vei og “England” øst for Oskar Pedersens vei. Bygningene har høy arkitektonisk verdi, med viktige bokvaliteter som store hager.

e. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_5 Grotterød og H570_6 Dronningens gate og deler av Storgata

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.

Retningslinje til pkt. e.
Områdene har en helhetlig bebyggelsesstruktur. Kvalitetene og fellestrekkene i disse områdene er frittstående bebyggelse med hager, hovedform med saltak og/eller stram tilbaketrukket plassering fra fortauslinje. Områdene skal videreutvikles som villaområde. Området inneholder mange enkeltstående bygninger av betydelig kvalitet.

f. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_7 Fritznerbakken

i. Ny bebyggelse skal tilpasse seg strukturen med bebyggelse i kvartalenes ytterkant, og hovedform med for eksempel saltak.
ii. Bebyggelse skal plasseres i tomtegrense mot fortau. For anlegg av forhage kan inntil 6 m tilbaketrekking fra tomtegrensen mot fortau tillates.
iii. Bebyggelsen tillates plassert i nabogrense.
iv. Ved nybygg skal bygningens hovedform tilpasses hovedform på omliggende bebyggelse og materialbruk.

Retningslinje til pkt. f.
Området representerer et sammensatt kulturhistorisk miljø, med flere enkeltstående eksempler fra 1900-talls trehusbebyggelse. Samtidig er området regulert for gradvis byfornyelse, med mål om utvikling av rekkehusbebyggelse og åpne bakgårder i kvartalene. Utviklingen av nytt og gammelt som utvikler seg over tid skal fortsette. Forhager og utvikling av grønne kvaliteter er ønskelig i området.

g. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_8 Borgarsyssel museum med nærområde

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket harmonere med eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder og hovedform.
Alle tiltak over bakken må ta hensyn til den fredete middelaldergrunnen, jf. §4.13 pkt a avsnitt ii.

Retningslinje til pkt. g.
Området inngår i Riksantikvarens NB!-register «Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge». Området omfatter blant annet eksisterende museumsbebyggelse på Borgarsyssel og et tilliggende bygningsmiljø ved museets hovedport. Fredete bygninger på museumsområdet forvaltes etter kulturminneloven, jf. § 4.13..

h. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_9 Aksene i bysentrum

Aksene skal bevares og ikke brytes eller overbygges. Tiltak må plasseres og utformes slik at kulturminneverdiene ivaretas.

Retningslinje til pkt. h.
Området inngår i Riksantikvarens NB!-Register "Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge". Dette store byplangrepet, to hovedaksene med torget i krysningpunktet, ble vedtatt da byen ble gjenreist i 1839.

i. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_10 Krematoriet og St. Olavs gravlund

Områdets karakter og helhetlige plan skal opprettholdes. Utviklingen i området skal ta spesielt hensyn til samspill mellom gravlunden og Hans Nielsen Hauges gates enhetlige bebyggelseskarakter.

Retningslinje til pkt. i.
Området består av krematoriet, den formale delen av St. Olavs gravlund og husrekke langs Hans Nielsens Hauges gate vis-à-vis gravlunden. Området er preget av grønne

elementer i form av gravlunden og trerekka i gata. Ved utvikling bør man sikre lav bebyggelse langs Hans Nielsen Hauges gate. Ny bebyggelse bør følge eksisterende plassering tilbaketrukket fra fortauslinje.

j. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_11 Veiestetikk Storgata og Hans Nielsens Hauges gate
Gatestrukturen og trerekken skal bevares og replantes ved behov.

Retningslinje til pkt. j.
Gatene har en enhetlig estetikk med grønne elementer som gir kvaliteter til gaterommet.

§4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)

a. Bevaring av enkeltobjekter – bygninger på GUL LISTE + reguleringsplaner i § 2
For bevaringsverdig bebyggelse på Gul liste, listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul liste, og bevaringsverdig bebyggelse som omfattes av reguleringsplaner listet opp i § 2 pkt. c, gjelder følgende:

i. Rivning tillates ikke.
ii. Bygningene kan ikke endre sin hovedform.
iii. 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.
iv. Tilbygg/påbygg og tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i opprinnelig/historisk arkitektoniske kvaliteter. Tilbakeføring skal kun skje på dokumentert grunnlag.
v. Tiltak på enkeltbygg på Gul liste skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
vi. Ved nye tiltak i områder som grenser inn mot gul liste-bygninger (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.

Retningslinje til §4.16 pkt. a.
Flytting av bygninger på gul liste er tillatt.

b. Bestemmelser for SEFRAK-registrerte bygninger
Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger, jf. temakart SEFRAK-registrerte bygninger, skal vurderes å oversendes til 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 rivning kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning i etterkant.

Retningslinje til §4.16 pkt. b. SEFRAK-registrerte bygninger

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det skal foretas en redegjørelse av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

§4.17 Grønnstruktur

a. Trærne og trerekkene vist i temakart Grønnstruktur skal bevares. Skadde eller syke trær kan fjernes, men må umiddelbart erstattes av nye trær.

b. Framtidige grønne forbindelser vist på temakart Grønnstruktur må ivaretas.

c. I områder avsatt til byggeformål og vist på temakart Grønnstruktur som grønnstruktur med høy verdi eller grønnstruktur med potensial for framtidig utvikling, skal det legges spesielt vekt på videreføring av blågrønne elementer i videre utvikling.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser

§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3)

a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor det til enhver tids gjeldende konsesjonsområde:
   - Nybygg over 500 m²
   - Til- og påbygg over 500 m²
   - Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging

b. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak fra tilknytningsplikten dersom:
   - Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.
   - Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.
   - Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytting, eller
   - Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Retningslinje til § 5.1

i. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.

ii. Tilknytningskravet gjelder også ved prosjekter med flere bygg som til sammen utgjør minst 500 m².

§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

a. Rivning av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet.

b. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig lekeplass eller park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av lekeplass eller park.

§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov, skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til pkt a. og b. under. Parkeringsdekning for andre formål enn det som er nevnt i tabellene løses gjennom reguleringsplan.

a. Bilplasser

FORMÅL	Min./boenhet	Maks/boenhet
Leiligheter	-	1
Småhus/rekkehus	-	1
Eneboliger	-	2
Omsorgsboliger	0,2	0,5
Hotell	-	0,25
	Min./100 kvm	Maks/100 kvm
Forretning	-	2
Kjøpesenter	-	1
Kontor/ administrasjon	-	2
Tjenesteyting	-	1
	Min.	
Barnehage	- 0,1/barn	0,2/ansatt 0,25/barn
Grunnskole	-	0,2/ansatt
VGS	- -	0,2/ansatt 0,2/elev

Beregnet antall bilplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass)

i. Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Ved påstand om dårlige grunnforhold, må søker legge fram uttalelse fra kvalifisert foretak.

ii. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller gjennom felles løsninger for flere eiendommer.

iii. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med f.eks. trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene skal unngås.

iv. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum en plass.

v. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jfr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):
   i. I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassen i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
   ii. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

vi. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes. Om det bygges ut parkeringskjeller og krav til boder, avfallsløsning, sykkelparkering, lek og MUA er ivaretatt, kan ekstra gjesteparkering tillates utover maksimalt antall parkering per boenhet, dersom det er plass til dette i kjeller.

vii. Midlertidig parkeringsplass på rivningstomter eller andre ubenyttede tomter tillates ikke.

b. Sykkelplasser

FORMÅL	Min./boenhet	Min. antall sykkelparkeringsplasser /pr. biloppstillingsplass
Leiligheter < 50 kvm	1	
Leiligheter >50 kvm	2	
Småhus/rekkehus	2	
Eneboliger	2	
Omsorgsboliger	0,5	
	Min./100 kvm	
Forretning	-	1
Kjøpesenter	4	
Kontor/ administrasjon	5	
Tjenesteyting	3	
	Min./ansatt	
Barnehage	1/ansatt	
Grunnskole	1/ansatt 0,25/elev	
VGS	1/ansatt 0,25/elev	

i. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.

ii. Videregående skoler skal avsette areal for moped/scooter, men arealer til sykkelparkering skal prioriteres, og fordeling skal vurderes i den enkelte sak.

Retningslinjer til § 5.3

i. Hensikten med maksimumsnorm for bilparkering er å stimulere til at flere reiser med kollektiv, sykkel og gange framfor bilen, spesielt for arbeidsreiser. Avvik tillates kun hvis hensikten med bestemmelsen ikke settes vesentlig til side. Det tillates ikke mer enn 15 % ekstra parkeringsplasser etter pkt. f.

ii. Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplan eller situasjonsplan. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennom føres. Det må ikke redusere bevegelseshemmedes tilgang på parkeringsplasser.

iii. *Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Publikumsrettede virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti. Ved utforming av parkeringsanlegg bør retningslinjene i Statens vegvesens Sykkelhåndbok følges.*

iv. *Standarden på ladepunktene skal være i samsvar med kravspesifikasjonen i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.*

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Følgende areal regnes som uteoppholdsareal: Gangveier/kjørbare gangveier, felles oppholdsplasser, private hager, ikke overdekte balkonger/terrasser, ikke overdekte takterrasser og lekearealer. Areal som ikke regnes er: Atkomst- og samleveier med fortau, parkeringsplasser for bil og sykkel.

a. Uteoppholdsarealene skal utformes og plasseres slik at de etter kommunens skjønn er attraktive å oppholde seg i.

b. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «lav eneboligbebyggelse» og «suburban-tett bebyggelse» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenheter.

c. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse» og «Gamle Gleng» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenhet. Kravet kan fravikes noe for prosjekter som:
   - Ligger i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg, og/eller
   - Inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene.

d. For nye prosjekter innenfor bestemmelsesområder «Høyder ikke vurdert», skal det settes av uteoppholdsarealer i tråd med bygningstypologien som blir valgt gjennom reguleringen.

e. For prosjekter med mer enn 10 boenheter skal minimum 30 % av uteoppholdsarealet ligge på bakken og være sammenhengende i størst mulig grad. I områder hvor kravet til felles, sammenhengende uteoppholdsareal på bakken vanskelig lar seg gjennomføre, for eksempel ved bruksendringer, kan kravet fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om uteareal på bakken fravikes.

f. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer kan inngå som en del av MUA:

Ant. boenheter	Min. størrelse	Målgruppe
For boligbebyggelse mer enn 10 enheter	Min. 100 kvm pr 50. boenheter	0-12 år

Innhold	Flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn,
	aktivitetsskapende elementer og møblering for opphold. Arealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning, vegetasjon skal benyttes aktivt mtp. solskjerming, luftforurensning og støyskjerming. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.
Takterrasse	Noe areal til lek og opphold for de minste aldersgruppene kan etableres på takterrasse.

i. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om utforming i pkt. f. fravikes.
ii. Ved transformasjonsprosjekter av verneverdig bebyggelse kan kravet til MUA og lekeareal fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser.
iii. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.

g. Disponering av uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan som legges ved byggesaken. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Retningslinje til §5.4

i. Det bør legges vekt på blågrønne elementer i utforming av uteoppholdsarealer. Ved valg av plantearter bør allergivennlige planter benyttes. Verdifull vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.
ii. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke som uteoppholdsarealet eller lekeplass.
iii. Krav til MUA gjelder også ved fradeling av tomt.
iv. Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan attraktiviteten til uteoppholdsarealene er ivaretatt i søknaden eller reguleringsplanen.
v. Med «kravet kan fravikes noe for prosjekter i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg» menes det de kvartalene/arealene som grenser til park/friområde/torg.
vi. Med «andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene» menes kvaliteter som overdekte balkonger, takterrasser og andre lekearealer, blågrønne elementer utenom minstekrav, drivhus, vinterhage, o.l.
vii. Krav til MUA kan vurderes nærmere ved regulering av hele kvartaler.

§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsplanområdet er inndelt i ulike soner for byggehøyder/bygningstypologi (bestemmelsesområder på plankartet), jf. §§ 6.1-6.4 som beskriver høydebestemmelser knyttet til arealformål og temakart Høyder og bygningstypologi. Det gis ulike høydebestemmelser for byggesaker, og for detaljregulering for kvartaler / større områder. Generelle bestemmelser er:

a. Gesims-/mønehøyder fastsettes for hver vertikaloppdelte fasade innenfor hvert angitte kvartal, jf. § 5.9 Estetikk og utforming.

b. Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.

c. Ved krav om inntrukket øvre etasjer skal etasjen trekkes inn min. 2,5 m fra fortau. Ved krav om inntrukket etasje brukes benevnelsen «indre gesimshøyde». Ved regulering kan det

åpnes for andre løsninger for inntrukne etasjer, dersom hensyn til sol- og lysforhold på gateplan og forhold til annen bebyggelse er ivaretatt.

d. I tillegg til byggehøyden tillates det konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til eventuelle takterrasse/takflater gjennom trapp/heis eller tekniske installasjoner, i områder avsatt til urban-høy bebyggelse. Takoppbygg skal ikke være høyere enn 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan.

e. Ved takterrasse eller lignende skal rekkverk være minimum 1 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader. Maksimal høyde på lette konstruksjoner som rekkverk på tak er 1,3 m.

f. Innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen", vist på temakart Bykjerne, strøksgater og kvartalsnummer, skal 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, ha høyde som tilfredsstiller til enhver tids gjeldende minimumskrav for næringsarealer.

g. Ved regulering til næring eller handel i 2. etasje eller oppover, kan høyden økes for å tilfredsstille de høydenormer per etasje disse funksjoner har, men ikke med det formål å øke antall etasjer.

§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

a. Bebyggelse herunder garasje og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning at det foretas nødvendige sikringstiltak.

b. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kommunal vei enn 3 m fra kantsteinslinje eller kjørebanekant (der det ikke er fortau). Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i fortauslinje jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis.

Retningslinje til § 5.6
Måleregler for regulerte byggegrenser gjelder. Det vil si for eksempel at takutspring skal ligge innenfor byggegrensa.

§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt- og reklameplaner for enkelteiendommer. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.

Retningslinjer til § 5.7

i. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- *Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.*
- *Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.*
- *Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller til visuell sjenanse i bybildet. Løsfotreklame er tillatt innenfor møbleringssonen i gågata.*
- *Skilt/reklame som dekker mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en*

rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt som er mer enn 4 meter bred er ikke tillatt.

ii. *Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende.*

iii. *Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.*

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.*

v. *Uthengsskilt/ -reklame bør 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.*

vi. *Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.*

§ 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

Kvartalsstrukturen og sentrale torg skal ivaretas. Hovedaksene St. Marie gate og Sandesundsveien skal ikke brytes eller overbygges. Gater i kvartalsstrukturen skal ikke brytes eller overbygges. Der gater eller siktlinjer ender opp i viktige fondmotiv skal disse gis en utforming som ivaretar og understreker fondmotivet.

§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

a. Generelle bestemmelser

i. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

ii. Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annet fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.

iii. All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone rytmikk. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 15-20 meter.

iv. Ny bebyggelse plassert mot gatekryss skal ha brutt hjørne, avskåret i 3 m lengde. Det brutte hjørnet skal fremheves sterkere enn bygningens øvrige fasader. Inngang plasseres fortrinnsvis på hjørnet. Alternative hjørneløsninger, som for eksempel buet hjørne, aksepteres der det gis gode begrunnelser for det, og der ikke annet er spesifisert for hensynssoner kulturmiljø. Det kan gjennom regulering vurderes andre hjørneløsninger der bebyggelse plasseres tilbake fra fortauslinje.

v. Materialbruk skal fortrinnsvis baseres på tradisjonelle materialer som tre, tegl og puss og være utført med høy kvalitet. Både for ny og gammel bebyggelse gjelder det at detaljer skal være solide og av god håndverksmessig kvalitet. Materialbruk som bryter med gode tradisjoner i typisk bybebyggelse krever god estetisk begrunnelse.

vi. Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokler over 1 meter høyde skal utformes med brudd eller materialeskift.

vii. Ubebygd areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

viii. Dersom ubebygget areal mellom bygninger skal lukkes, skal dette gjøres med stedsforankret utforming av porter eller gjerder. Det oppfordres til å utvikle passasjer gjennom kvartaler og visuelle forbindelser mellom private og offentlige byrom.

ix. Nye virksomheter eller butikker som kun har bruk for ett inngangsparti skal legge dette ut mot gate. Boliger skal i størst mulig grad legge inngangspartier ut mot gaten.

x. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal nær- og fjernvirkning, tilpasning kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Forhold til omgivelsene skal belyses og valgene som er gjort skal begrunnes.

b. Bestemmelser innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"

i. Aktive fasader

a) Temakart Bykjerne, strøksgater og kvartalsnummer, viser byens viktigste forretningsgater, også kalt «strøksgater». I disse gatene skal 80 % av gatefasade i 1. etasje være aktiv. Dette gjelder også for gater vist som «fremtidig potensielt viktige strøksgater og plasser». Kravet gjelder ikke for verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil. Det tillates ikke bolig i 1. etasje som henvender seg til strøksgate, men bolig kan henvende seg til bakgård og/eller ikke-strøks gate og kan maksimalt utgjøre 50 % av bruksarealet i 1. etasje.

b) I øvrige områder innenfor bykjernen, hvor annet formål enn bolig etableres i 1. etasje, stilles krav om at minimum 60 % av gatefasaden er aktiv. Boliger kan etableres i 1. etasje.

ii. Gågata

a) Bygningene langs gågata skal ha saltak mot gaten tilsvarende dagens bebyggelse (takvinkel mellom 31 og 38 grader).

b) Ved regulering av kvartaler langs gågata skal gode solforhold i gaten og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata vektlegges.

c) Forretninger med fasade mot gågata skal ha inngang fra gata.

ii. Møblering i offentlige byrom

a) Det gis anledning til å møblere i gågata, på torget og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal imøtekommes. Møbleringssoner skal respekteres.

b) Fremtidige prosjekter i offentlige rom skal innarbeide møbleringssoner der kommunen vurderer dette til å være et behov. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal

imøtekommes.

c) Permanente innhegninger tillates ikke (jfr. retningslinje til §3.2). Innhegninger som ikke er i tråd med retningslinjen skal omsøkes.

Se også § 6.11 pkt. b. Belegningssten

iii. Markiser, baldakiner, screens og parasoller

a) Nye permanente baldakiner skal ikke bygges. Eksisterende baldakiner bør fjernes og erstattes med markiser for hvert vindu.
b) Markiser skal følge vindusrytmen og skal være av lerret.
c) Markiser eller parasoller bør ikke ha annen reklame enn egen logo/navn. De bør også være ensfargede, slik at de ikke tar for mye oppmerksomhet fra annen utsmykning, bygg etc.
d) Laveste tillatte høyde under parasoller og markiser er 2.30 meter. Hensikten er å sikre fri sikt i gaterom og plasser.
e) Parasoller og markiser skal ikke strekke seg utover etablerte "møbleringssoner", som for eksempel i gågata.
f) Screens er ikke tillatt på den aktive delen av fasaden.

c. Bestemmelser utenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"

Utenfor bykjernegrensen kan tjeneste- og handelsvirksomhet som betjener boligområdene innredes på gateplan. Bevertningssteder og uteservering utenfor bykjernen kan tillates så sant dette ikke er til urimelig sjenanse for naboene. Uteservering kan tillates for et mindre antall gjester, og med maksimal åpningstid til kl. 22:00, dersom alle overordnede krav til fremkommelighet, opphold og kulturhistoriske forhold er ivaretatt.

Retningslinjer til § 5.9

i. *Ved regulering av større områder innenfor bykjernen bør det, der det ikke er gitt andre bestemmelser for strøksgater, etableres utadrettet virksomhet i hjørnebyggene.*
ii. *Aktive fasader: Med «aktive fasader» menes fasader som tillater innsyn.*
iii. *Stedstilpasning. Byggverk bør planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Sprengning og store fyllinger/skjæringer bør unngås.*
iv. *Butikkvinduer på gateplan i gågata skal være åpne og aktive med lys og mulighet for innsyn fra gata. Det er positivt om vinduene er opplyste også utenom åpningstid. Det er ikke ønskelig med laminerte eller tildekkede vinduer i gågata, eller i nærliggende sidegater. Screens, farget eller speilende glass skal ikke benyttes.*
v. *Møblering: Gågata har markering i gaten for møbleringssone. Det betyr at alle møbler og alle skilt skal stå på innsiden av denne linjen. Dette er for å sikre fremkommelighet både for gående og utrykningskjøretøy. Det bidrar også til at gågata fremstår ryddig og attraktiv. En slik tydelig sone bidrar til å skape likhet for alle aktørene i gågata. Innenfor denne sonen, begrenset til bredden av egen butikk/restaurant kan det settes ut møbler/skilt uten at det må søkes om tillatelse. I kryssene er det ikke markert noen møbleringssone. Her skal det være fri ferdsel i to meters bredde.*

Alle utendørsmøbler bør være fleksible og lette, slik at de kan flyttes og ikke opptar unødvendig plass. Overflater som ikke er blanke eller reflekterende anbefales. Møblering i offentlige rom skal holde høy estetisk kvalitet.

Uteserveringer føyer seg best inn i bymiljøet når bord og stoler er plassert rett på bakken uten gjerde eller annen avgrensing. Likevel kreves det avgrensning av uteserveringer hvor det serveres alkohol. For å ivareta et åpent uttrykk slik at området blir en del av byrommet skal ikke tette, fastmonterte gjerder benyttes. Avgrensningen skal derfor utformes med flyttbare gjerder. Gjerdene skal ikke være permanente eller festes til grunnen. Gjerdet skal plasseres maksimum 3 meter ut i gate fra fasade, der ikke annet er vist som møbleringssone, eller krav til fremkommelighet hindrer dette.

§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

a. Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger med mindre enn fire boenheter og andre mindre tiltak.

b. Ved regulering skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsettelse gis.

§ 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5 og 6)

a. Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved planlegging av ny bebyggelse.

b. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne dammer og vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Påslipp av vann/overvann fra tak og tette flater fra private eiendommer til kommunalt avløpsnett/overvannsnett tillates ikke.

c. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Temakart Flomveier kan benyttes som grunnlag for å vurdere naturlige flomveier.

d. Ved regulering skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Løsninger for håndtering av overvann skal vises i en overvannsplan.

Retningslinjer til § 5.11

i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller naboeiendommer. Arealer benyttet til lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon kan også benyttes til andre formål som ikke er i konflikt med formålet (for eksempel leke- og oppholdsareal).*

ii. *Grunnen i Sarpsborg sentrum er mindre egnet til infiltrasjon og som alternativ til dette bør eksempelvis grønne tak vurderes som alternativ magasineringsmetode.*
iii. *Temakart Flomveier indikerer flomveier, og det vil kreves ekstra fokus på overvannshåndtering i områder som fungerer som flomveier.*

§ 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. pbl § 11-9 pkt. 8)

Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m2 BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Sarpsborg kommune.

Retningslinje for § 5.12
Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)

Bestemmelse §6 gir ulike krav for bestemmelsesområder «lav bebyggelse», «suburban-tett bebyggelse», «Gamle Gleng» og «urban-høy bebyggelse». Disse områdene er vist på plankartet og på temakart Høyder og bygningstypologi.

§ 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til nåværende boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsessområde «lav bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)

Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter (inntrukket 3. etasje), dersom ikke annet er bestemt om takform i §§ 4.15 eller 5.9.

§ 6.2 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban-tett bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering

i. Bebyggelse som ikke reguleres skal ha maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter.

ii. Utenom regulering skal det fortettes med frittstående bebyggelse dersom ikke annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15.

iii. Bebyggelse som er unntatt regulering skal plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

b. Rammer for regulering

i. Ved regulering av flere eiendommer kan det utvikles sammenhengende rekkehusbebyggelse, eller bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje og forhager etableres.

ii. Ved regulering av flere eiendommer tillates maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Det skal være variasjon i høyder. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse vektlegges.

iii. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

iv. Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Retningslinje til § 6.2

i. *Begrepet «indre gesimshøyde» betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.*
ii. *Ved regulering til maksimale høyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.*
iii. *Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*

§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av punktvis høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater vektlegges. Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.

b. Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.

c. Bebyggelse skal ha maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18 meter.

d. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

e. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

f. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

g. Hensyn fastsatt innenfor generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø § 4.13 og

bestemmelsesområde § 4.15 skal ivaretas ved regulering.

§ 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering

i. Innenfor bestemmelsessområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesims 15 meter, dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15.

ii. Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesims 18,5 meter dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15. Unntak er indre del av kvartal 69, 70 og 257 som har gesimshøyde 28,5 meter (Tårnbygget, DNB-bygget og Sagahuset).

iii. Bebyggelse som er unntatt regulering skal som hovedregel plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor hensynssone kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

iv. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. I kvartalenes indre kan tillates bebyggelse, også mot nabogrense dersom denne ved sin dimensjonering og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og til bevaring av eksisterende trær. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

v. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

b. Rammer for regulering

i. Ved regulering av hele kvartaler/større områder kan bebyggelsen trekkes tilbake fra fortauslinje, og forhager etableres.

ii. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori A:

Ved regulering av større områder tillates det bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter.

iii. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori B:

a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter. Grunnflaten for punktvis høyere bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.

b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.

iv. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori C:

a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 28,5 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. For kvartal 302 gjelder maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter, uten mulighet for punktvis høyere bebyggelse opp til 28,5 meter.

b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.

v. Innenfor bestemmelsesområde Urban-høy bebyggelse kategori D (for kvartalene 63, 64, 66, 67, 72, 73 og 79):
Ved regulering må hele kvartal(er) inngå i reguleringen. Det skal være variasjon i byggehøyder. Minimum høyde gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Maks. gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 35 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Det kan vurderes ett signalbygg innenfor området dersom hele området avsatt til urban-høy bebyggelse kategori D reguleres over ett. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. Regulering av kvartalene må sees i sammenheng med at Rosenkrantz gate er ny hovedadkomst til nytt stasjonsområde, jf. § 3.6 a. Det skal etableres offentlig tilgjengelig torg/plass i direkte tilknytning til St. Marie gate/Rosenkrantz gate og hovedinngang som henvender seg til torget.

vi. Forutsetninger for utvikling av høyere bebyggelse:
   a) Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater/utearealer vektlegges.
   b) Bebyggelse kan trekkes vekk fra gatelivet for å gi plass til utvidet gate, offentlige byrom, trerekker eller grønne forarealer.
   c) Det skal tilrettelegges for visuelle forbindelser og offentlig tilgjengelige passasjer gjennom kvartalet.
   d) Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.
   e) Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.

vii. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

viii. Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø, § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Retningslinje til § 6.4

i. *Begrepet indre gesimshøyde betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.*
ii. *Ved regulering til maksimumshøyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.*
iii. *Soldiagram: Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*
iv. *Bestemmelsene om bebyggelses plassering tolkes slik at plassering i nabogrense innenfor kategori «urban-høy bebyggelse» er i samsvar med planen og ikke avhengig av særskilt nabosamtykke såfremt fasade i grense utformes i vedlikeholdsfrie materialer og uten innsyn på naboeiendommen.*
v. *Vindstudier: Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.*
vi. *Retningslinje til pkt. b. avsnitt ii.-iv.: Med «større områder» menes regulering som omfatter minst halvparten av et kvartal, eller tilsvarende areal der kvartalsstrukturen ikke er tydelig.*
vii. *Ved regulering av et område som faller inn under flere høydekategorier relaterer den prosentvise andelen punkthus seg til den andelen av kvartalet som er innenfor den aktuelle høydesonen. Eksempelvis: Er kun halve kvartalet innenfor høydesonen Urban-høy kategori C er det kun 30% av denne halvdelen som kan ha punktvis høyere bebyggelse.*

Se også § 5.5 Høyder, generelle bestemmelser

§ 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. **Område S1 (Søsterboligene):** Området skal reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Rammer for utvikling i områder satt av til Urban-høy bebyggelse kategori C gitt i §6.4 pkt. b. gjelder.

b. **Område S2 (Øst for Sarpsborg scene):**
i. Kvartal 281 og 102 skal utvikles til parkeringshus med mulighet for kombinasjon med bolig. Eksisterende antall boenheter tillates videreført. Det tillates ikke flere boenheter.

ii. Det tillates ikke ny bebyggelse med forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting eller bevertning, utover mindre tilbygg/påbygg og mindre bod/garasje.
iii. Området må reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Mindre tilbygg/påbygg, mindre bod/garasje og bruksendring av eksisterende bebyggelse er unntatt reguleringskravet.
iv. Det kan åpnes for overflateparkering i en overgangsfase inntil parkeringshus er bygd.
v. Kvartalene må utvikles med høy estetisk kvalitet og et grønt preg.
vi. St. Marie gate 28 tillates ikke revet før det foreligger igangsettingstillatelse for utbygging av parkeringshus.

Retningslinje til §6.5
Vedrørende pkt a. og b.: Eksisterende bebyggelse kan brukes til formålene som inngår i begrepet «sentrumsformål», såfremt det er i tråd med restriksjonene knyttet til storulykkerisiko gitt i § 3.1. Ved ny bebyggelse slår reguleringskravet inn. Se også rammer for regulering i §6.4.

§ 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Bestemmelse §§6.2 og 6.4 gjelder også for områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting som faller henholdsvis under høydekategori "suburban-tett bebyggelse" og «urban-høy bebyggelse».

b. For kvartal 509 (den delen av kvartalet som omfatter St. Olav videregående skole og Sarpsborghallen, vist på temakart Høyder og bygningstypologi) tillates maksimal gesimshøyde 18,5 m. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter.

§ 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

Borregaard industriområde, nåværende: Bebyggelse med alminnelige funksjoner som ikke krever særskilt tilpasning f.eks. kontor, skal ikke overstige gesims-/mønehøyde 17,5 m. Industribebyggelse som krever særlig tilpasning til funksjon, skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å romme og drifte dette.

§ 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Kjøpesenter over 3000 m^2 tillates etablert innenfor bykjernen.

§ 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener er tillatt.

§ 6.10 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

a. Sarpsborg stadion: Nåværende kombinert formål åpner for idrettsformål og sentrumsformål. Det skal fortrinnsvis etableres kontor og servicefunksjoner. Stor konsentrasjon av handel tillates ikke, men det kan åpnes for noe idrettsrelatert handel.

b. Stjernebygget: Nåværende kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Det tillates maksimale høyder i tråd med Urban-høy bebyggelse C (se §6.4).

c. Borregaardsjordene KB1: Framtidig kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Området skal ikke benyttes til lager, avfallsanlegg, konferansesenter, messehall, hotell/overnatting, bensinstasjon/veiserviceanlegg, barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Alléen, med ubebygde arealer langs denne, må sikres ved ny reguleringsplan.

§ 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

a. Generelle bestemmelser - vei

i. Områder avsatt til vei er offentlige trafikkområder. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det nærmere defineres hvilke funksjoner veiformålet skal inneholde, herunder kjørevei, parkeringsplasser, kollektivfelt, sykkelfelt, gangareal, vegetasjon og sideareal.

ii. Ved utforming av veianlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, forgjengerkryssing i plan, høy materialkvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon.

iii. Klipping av hekker, trær, busker og annen vegetasjon må gjøres for at gang- og sykkelveiene skal kunne brukes i full bredde og av hensyn til sikt og trafikksikkerhet. Private grunneiere har et ansvar i tillegg til veieier.

iv. Etablering av bobilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481: Området skal ikke privatiseres. Tiltaket skal ikke medføre forurensing. Plassen skal forskjønnes med tiltalende og robust dekke, vegetasjon og utemøbler. Det må ved søknad om tiltak/ brukstillatelse legges frem en plan for etablering av tømmestasjon i tilknytning til bobilplassen.

Retningslinje til §6.11 a. ii)
Retningslinjen gjelder ikke for prosjekter med vedtatt reguleringsplan eller byggeplan.

b. Belegningsstein (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)
Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt (brostein). Hovedprinsippene for belegningsstein i byrommene skal være enhetlig, men kan gis forskjellig utstyrsklasse etter betydning i bybildet.

c. Ramper (jf. PBL§ 11-9 pkt. 6)
Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene.

d. Avkjørsler
i. Avkjørsler skal ikke plasseres nærmere enn 12 m fra kantsteinslinje i kryssende vei.

ii. Veimyndighet for fylkesveier skal uttale seg i saker som innebærer endret bruk av eksisterende avkjørsler til fylkesveier. Veimyndighet for fylkesveier har avgjørelsesmyndighet for godkjenning av eventuelle nye avkjørsler til fylkesvei.

§ 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6)
Fortøyningsbrygge tilgjengelig for allmenheten er tillatt.

§ 7 Generelle retningslinjer
Forhåndskonferanse: *Det skal avholdes forhåndskonferanse eller uformelt møte før søknad innsendes for alle større tiltak, samt for andre tiltak hvor kommunen eller tiltakshaver krever dette.*

Krav til søknad
For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon der det er nødvendig, i tillegg til de generelle kravene i byggesaksforskriften:
Arkitektfaglig kompetanse: *Det må dokumenteres nødvendig arkitektfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av større tiltak i sentrumsplanområdet.*
Trafikkfaglig kompetanse*: Det må dokumenteres nødvendig trafikkfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av tiltak som kan ha trafikale konsekvenser som bør vurderes i en helhetlig sammenheng.*
Stedstilpassing: *Stedstilpassing skal vises med tegninger eller 3D modell i forhold til nabobebyggelse, terreng, grønnstruktur m.v.*
Modell: *For større tiltak skal det benyttes kommunens 3D-bymodell som verktøy. Dette gjelder også reguleringsplaner.*
Soldiagram: *Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*
Vindstudier: *Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.*
Situasjonsplan / utomhusplan: *Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Målestokk tilpasses det enkelte prosjektets størrelse og detaljeringsgrad. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen skal vise samspill mellom bygninger og tilhørende uterom samt utforming og bruk av uterommet og skal ha målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad.*

VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 4.16:

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS UTENFOR HENSYNSSONER	
1/1607	St. Nikolas-gate 31 (Stasjonsbygningen)
1/3574	St. Nikolas-gate 3 (Grinastua)
1/1850	Roald Amundsens gate 59 (Vingulmork, tidl. gamlehjem)
1/1044	Olav Haraldssons gate 10 (Hjørnebygg Vadtvedt mekaniske)
1/1462,1/1459, 1/1460	Hagegata 2,4,6
1/1461	Thranes gate 29
1/854	Kirkegata 18 (tidl. skole, gymsal, transformatorstasjon)
1/1875 Trafostasjon	Kryss mellom St. Nikolas-gate og Oskarsgate
1/3878 utvalgte bygninger	Kraftstasjon (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet)
1/3878	Borregaardsmonumentet (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet)
1/802	St. Marie gate 38 (Sarpsborg scene)
1/803	St. Marie gate 30
1/298	St. Marie gate 37
1/186	Glengsgata 33 (Sarpsborg kirke)
1/867	Jonas Lies gate 3

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_8 NB! REGISTERET MIDDELALDERBYEN Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet	
1/3763	St. Mariegate 5A-5T (Tarris)
1/3000 utvalgte bygninger	Cellulosefabrikken
1/3878 utvalgte bygninger	Kraftstasjon
Borgarsyssel	Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet
1/1254	Gamlebygata 10
1/1092	Gamlebygata 8
1/304	Vollgata 7
1/303	Vollgata 5
1/1092 (alle byggene)	Vollgata 10 C
1/1092 (alle byggene)	Vollgata 12 A
1/1092	Vollgata 12 B
1/340 (alle byggene)	Bispegata 7
1/1092 (alle byggene)	Borregaardsveien 7
1/3466 (alle byggene)	Borregaardsveien 9
1/3836 (alle byggene)	Oscar Pedersens vei 45

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG	
1/27	Sigvat Skalds gate 1 (tidl. rådhus og brannstasjon)
1/403	Oskars gate 70
1/130	Oskars gate 72
1/379	Olav Haraldssons gate 34
1/1857	Olav Haraldssons gate 39 A og B
1/2476	Olav Haraldssons gate 41

1/3	Glengsgata 1
1/204	Glengsgata 4
Gnr/ Bnr	Adresse

ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG	
1/1887	Glengsgata 20 A, B og C
1/36	Glengsgata 21
1/32	Glengsgata 22
1/43	Glengsgata 24
1/116	Glengsgata 27
1/105	Glengsgata 29
1/144	Glengsgata 30
1/1860	Glengsgata 31
1/233	Glengsgata 32, A og B
1/761	Pellygata 62 A og B
1/374	Pellygata 64
1/422	Pellygata 70
1/1456	Pellygata 78 A-G
1/38/0/1 og 2	Pellygata 80
1/168	St. Marie gate 89
1/30	St. Marie gate 94 (kun del i nyrenessansse-stil)
1/137	St. Marie gate 95, inkludert sidebygningen
1/107	St. Marie gate 97
1/44	St. Marie gate 105
1/1859	St. Marie gate 107
1/104	St. Marie gate 109
1/16	St. Marie gate 115 A og B
1/161	Kirkegata 69
1/5	Torget 5
1/1151	Karl Johans gate 10 (hjørnebygningen)
1/114	Torggata 3
1/113	Torggata 7
1/290	Torggata 8
1/1944	Torggata 9
1/8	Torggata 10
1/31	Torggata 13
1/8	Torggata 12

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_2 SANDESUND/MELLØS	
1/77	Strandgata 3
1/63	Strandgata 5 A
1/679	Sandesund terrasse 7 A og B, 9, 11
1/100	Sandesund terrasse 5
1/163	Sandesund terrasse 13
1/123	Sandesund terrasse 1
1/398	Sandesund terrasse 26
1/478	Elvegata 14
1/80	Elvegata 7

1/79	Elvegata 9A
1/660	Bakkegata 3

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H 570_3 SANDESUNDSVEIEN OG KULÅSPARKEN & NB! REGISTERET KULÅSPARKEN Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet	
1/3097	Hjalmar Wessels vei 32
1/143	Sandesundsveien 83
1/302 og 84	Sandesundsveien 56 og 58
1/637	Sandesundsveien 10 A og B
1/638	Sandesundsveien 12
1/644	Sandesundsveien 34
1/111	Sandesundsveien 45
1/762	Sandesundsveien 24
1/1080	Sandesundsveien 20
1/641	Sandesundsveien 22
1/222	Sandesundsveien 21
1/539	Sandesundsveien 2 (Festiviteten)
1/197	Sandesundsveien 13 (biblioteket)
1/680	Sandesundsveien 8
1/636	Sandesundsveien 6
1/266	Sandesundsveien 19
1/786	Sandesundsveien 26
1/645	Sandesundsveien 40A
1/682	Sandesundsveien 16
1/640	Sandesundsveien 18
1/3819	Arne Meidells vei 14
1/3825	Arne Meidells vei 6
1/3823	Arne Meidells vei 10
1/3822	Arne Meidells vei 12
1/3824	Arne Meidells vei 11
1/3831	Arne Meidells vei 8
1/3820	Nils Pedersens vei 12
1/3821	Nils Pedersens vei 14
1/3833	Nils Pedersens vei 10
1/3827	Nils Pedersens vei 8
1/3000	Nils Pedersens vei 3
1/3826	Nils Pedersens vei 6
1/3098	Nils Pedersens vei 4
1/3793 og 3794	Nils Pedersens vei 5 og 7
1/3795 og 3796	Nils Pedersens vei 9 og 11
1/3797	Kulåsstien 3
1/1246	Oscar Pedersens vei 51 A- H (Ninive)
1/3836	Oscar Pedersens vei 45 (Borregaard Hovedgård, hovedhuset, låven, teglsteinsbygning og stabbur)
1/780	Dronningens gate 34 (Glenghuset)
1/643	Sandesundsveien 30
1/822	Sandesundsveien 32

1/3860	Arne Meidells vei 9
1/3867	Arne Meidells vei 7

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_4 KULÅS ØST	
1/3775, 1/3774, 1/3773	Sverdrups gate 23, 27, 30
1/3769,1/3770,1/3771,1/3772	Oscar Pedersens vei 20, 22 og 24 og Borghilds gate 32
1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746	Borghilds gate 22, 24, 26 og 28
1/3747- 1/3758	Håkons gate 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 og 41.
1/3451-1/3457, 1/3443, 1/3444, 1/3441, 1/3442, 1/3439, 1/3440, 1/3437, 1/3438	Håkons gate 20 A og B, 22, 24 A og B, 26 Grimkells gate 13 Borggata 17, 19 A og B, 21 A og B Borghilds gate 18
1/3458,1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3449, 1/3450, 1/3447, 1/3448, 1/3445	Håkons gate 28, 30 A og B, 32, 34 Grimkells gate 14 Borggata 25, 27 A og B, 29 A og B, 31
1/3021, 1/3022, 1/3434, 1/3435,1/3409, 1/3432, 1/3433, 1/3436	Borghilds gate 34 og 36 Nansens gate 18 og 20 Oscar Pedersens vei 17, 19, 21 og 22 (Frankrike)
1/1243, 1/1244, 1/1245	Borghilds gate 33A-D, 35A-B, 37A-D, 39A-D, 41A-B, 43A-D, 45A-D, 47A-D

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_5 GROTTERØD	
1/1171	Jonas Lies gate 15 (tidl. Grotterød gård)
1/1143	Korsgata 24
1/1105	Storgata 4
1/1172	Hans Nielsen Hauges gate 52
1/1526	Hans Nielsen Hauges gate 48

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE DRONNINGENSGATE H570_6 + deler av STORGATA	
1/1280	Dronningens gate 81
1/1108	Dronningens gate 94
1/1255	Dronningens gate 97
1/1648	Storgata 18, 20 og 22
1/1552	Storgata 24A
1/1553	Storgata 24B
1/1554	Storgata 26A
1/1555	Storgata 26B
1/1555	Storgata 26C
1/1556	Storgata 28A
1/1557	Storgata 28B
1/1558	Storgata 30A
1/1559	Storgata 30B
1/1599	Storgata 32A

1/1599	Storgata 32B
1/1647	Storgata 33, 35 og 37
1/1564	Storgata 39A
1/1565	Storgata 39B
1/1664	Storgata 41A
1/1616	Storgata 41B
1/1566	Storgata 43A
1/1567	Storgata 43B
1/1596	Storgata 45A
1/1597	Storgata 45B
1/1600	Storgata 47A
1/1601	Storgata 47B
1/1279	Dronningens gate 83

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_7 FRITZNERBAKKEN	
1/1037	Lindesnes' gate 33
1/1038	Alfheims gate 12 A-B
1/944	Nordkapps gate 24 A-F
1/999	Lindesnes' gate 22
1/730	Vikens gate 10
1/713	Olav Haraldssons gate 73
1/765	Olav Haraldssons gate 75
1/739	Færders gate 40
1/709	Færders gate 41
1/702	Olav Haraldssons gate 61A-E

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_10 KREMATORIET OG GRAVLUNDEN	
1/1267	Hans Nielsens Haugesgate 32 (Krematoriet)

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.
Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:	Les mer om boligselgerforsikringen her:
buysure.no/anticimex/vilkaar	Brosjyre-boligselgerforsikring

- (●) Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- ( ) Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- ( ) Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Dato: 27/3-2024 Sted: Sarpsborg

Signatur selger 1 Signatur selger 2

Christies gate 11A

Nabolaget Sandesund/Majorplassen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Offentlig transport

Storgata 26 Linje 136	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	24 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 48 min

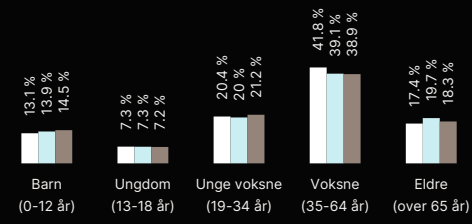
Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 426 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	18 min 1.2 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 22 klasser	6 min 2.1 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	6 min 2.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 592 elever, 36 klasser	17 min 1.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 0.6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 5.9 km

Ladepunkt for el-bil

St. Olav Videregående Skole - ...	10 min
Storbyen Senter, Sarpsborg	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandesund/Majorplassen	1 560	764
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Bikuben barnehage (0-5 år) 26 barn	14 min 1 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 105 barn	18 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Alvim PostNord	13 min 1 km
Meny Sarpsborg	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Christies gate 11A

Nabolaget Sandesund/Majorplassen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Storgata 26 Linje 136	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	24 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 48 min

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 426 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	18 min 1.2 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 22 klasser	6 min 2.1 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	6 min 2.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 592 elever, 36 klasser	17 min 1.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 0.6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 5.9 km

Ladepunkt for el-bil

St. Olav Videregående Skole - ...	10 min
Storbyen Senter, Sarpsborg	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

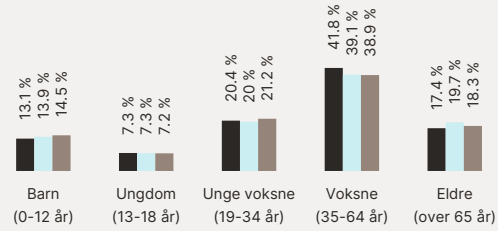
Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandesund/Majorplassen	1 560	764
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Bikuben barnehage (0-5 år) 26 barn	14 min 1 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 105 barn	18 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Alvim PostNord	13 min 1 km
Meny Sarpsborg	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Gateparkering
Lett 89/100

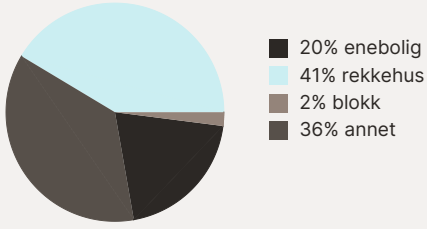
Trafikk
Lite trafikk 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Sport

Sandesundsveien skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	5 min 0.4 km
Sarpsborghallen - flerbrukshall Aktivitetshall	7 min 0.5 km
InterPadel Sarpsborg	7 min
SATS Sarpsborg	12 min

Boligmasse



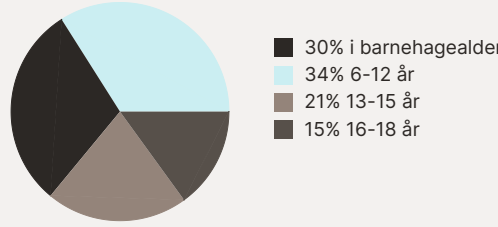
«Kort til sentrum, men lavt støynivå. Rolig og trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

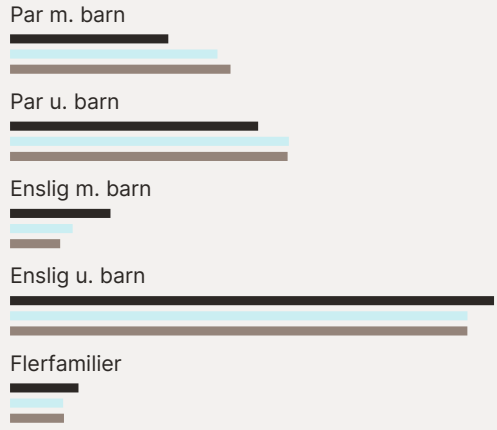
Varer/Tjenester

Storbyen	12 min
Apotek 1 Bjørnen	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



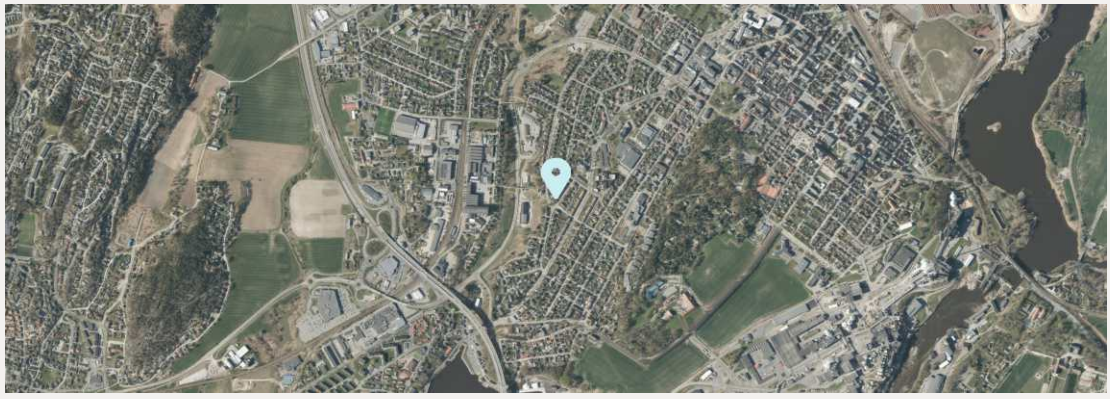
Familiesammensetning

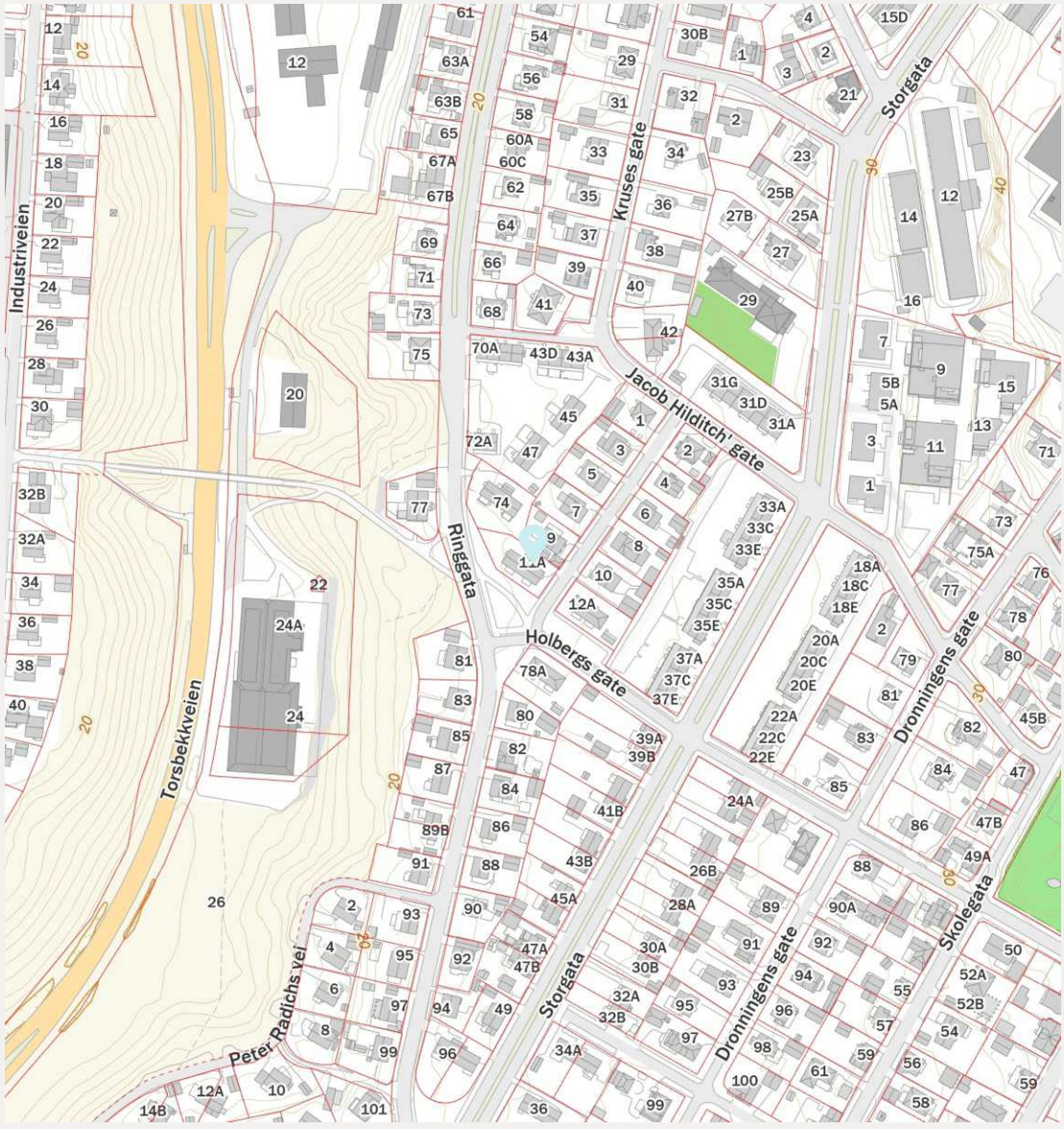


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring
Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris
Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**7.150 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**8.950 kroner**
Rekkehus med eget gnr/bnr	**13.650 kroner**
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**13.650 kroner**

Spørsmål
Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	**8.250 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6- 4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 194240113
Adresse: Christies gate 11 A, 1724 Sarpsborg
Betegnelse: Gnr. 1, Bnr. 1572, andelsnr. 1 i Christie Borettslag, Sarpsborg kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners Tlf: 90570690 holmskau@partners.no

Salgsoppgaven er opprettet 12.08.2024 og utformet
iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& HOLMSKAU PARTNERS

partners.no