



BAS Arkitekter AS
St Marie gate 96 - 98
1706 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:

2003/03683/27/MGJ E: L42 &18

Dato:

14/07/2005

Ferdigattest - gnr 1 bnr 667 - Roald Amundsens gate 43 og 45

Tiltak:

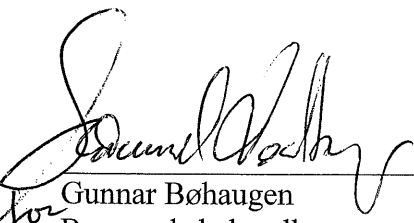
Ferdigattest gis for nybygg boligblokk

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

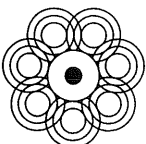
Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 06.07.2005

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

I følge kontrollerklæring fra Veidekke Entreprenør as, Otis as og Bravida SørØst as er det ikke registrert mangler.


for Gunnar Bøhaugen
Byggesaksbehandler
Seksjon byutvikling

Kopi : Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet



Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 121

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområde for boliger (pbl §25, 1.ledd nr. 1)
- ☞ Byggeområde for kombinert formål boliger/kontor/forretning (pbl §25, 2. ledd)
- ☞ Offentlige trafikkområder, fortau (pbl §25, 1.ledd nr. 3)
- ☞ Spesialområde, frisiktsone (pbl §25, 1.ledd nr. 6)

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre: 15.11.2001

Reguleringsbestemmelsene er datert: **16.03.2001**

Revidert: **26.09.2001**

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. De estetiske kvaliteter skal også tillegges vekt ved utforming av utomhusanlegg/ubebygde arealer.

1.2

Samtidig med byggesøknaden skal det foreligge en situasjonsplan i M 1:200 som viser arealdisponering mht. bygningers plassering og organisering, adkomst- og kommunikasjon, varelevering, renovasjonsavhenting, parkering, uteoppholdsarealer med lekeplass, grøntanlegg og overflatebehandling, gjerder og forstøtningsmurer.

1.3

Bruk av reklameskilt skal tilfredsstille kravene i egen kommunal vedtekt om dette.

1.4

Avkjørsler skal være oversiktlige og trafiksikre. Det settes som vilkår for økt tomteutnyttelse, at adkomst til eiendommene i kvartalet skal skje til Jonas Lies gate eller Thranes gate. Området BFK skal ha felles avkjørsel til Thranes gate.

1.5

Bolig, kontor- og forretningsbebyggelse skal utbygges med parkeringsplasser som tilfredsstiller krav til parkeringsdekning i Sarpsborg kommunes vedtekter:

Boenheter mindre enn 65 m²: 1 biloppstillingsplass pr. enhet.

Boenheter mellom 65-85 m²: 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Boenheter over 85 m²: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Dersom det bygges felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter kan ovennevnte krav reduseres med inntil 20%, dog skal hver boenhet ha minst 1 biloppstillingsplass.

Forretnings- og kontorbebyggelse skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 50 m²

1.6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

1.7

Balkonger mot gater tillates med inntil 0,5m utkraging i minimum 3,0 meters høyde over fortau. Utkraging kan økes til 1,2 m i minimum 6,0 meters høyde over fortau.

1.8

Ekvivalent innendørs støynivå skal for boliger ikke overstige 30 dBA og for kontor/forretning 40 dB(A). Ekvivalent støynivå i uterom som regnes som bolignære uteoppholdsarealer skal ikke overstige 55 dB(A). Ved byggemelding skal det dokumenteres hvordan kravet blir tilfredsstilt. For supplerende opplysninger vises til rundskriv T-8/79 og T-1/86 fra Miljøverndepartementet.

1.9

Det er tillatt å etablere underetasje for parkering/lager/varetransport under opparbeidet utomhusareal/grøntanlegg/hage.

1.10

Totalt leke- og oppholdsareal skal være minst 5 kvm. per leilighet. Utomhusareal (fellesareal, leke- og oppholdsareal, med mer.) kan omfatte areal på dekke over overbygget etasje på kjellerplan, dersom det har adkomster som gir forskriftsmessig tilgjengelighet. Uteoppholdsareal på balkonger eller takterrasser kommer i tillegg.

1.11

Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av kommunen.

1.12

Bebyggelsen skal danne tradisjonelle byfasader. For å gi variasjon i fasaderekken, skal gatefasadene brytes opp i moduler. Bygningene skal også tilpasses terrengforskjeller, som uttrykkes i fasadene.

1.13

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

2. BYGGEOMRÅDE BFK - BOLIG, FORRETNING, KONTOR

2.1

Bebyggelse i byggeområde BFK skal plasseres i byggelinje mot fortau. Mot byggeområde B skal bebyggelse avsluttes i avstand minimum 8 m til bebyggelse på gnr.1, bnr. 770 og i avstand minimum 2,5 m til bebyggelse på gnr.1, bnr. 945. Det kan etableres horisontal kommunikasjon i vertikalplanet mellom bebyggelse i byggeområde BFK og bebyggelse på gnr.1, bnr. 945.

2.2

Tillatt BYA er 70 %. BYA er % bebygget areal pr. netto tomteareal. I BYA regnes ikke gårdsplass over kjelleretasje.

2.3

I område BFK kan det bygges inntil 4 etasjer med gesimskote = 56 meter. Det kan bygges en tilbaketrukket 5. etasje med gesims-/mønekote = 59 meter i en avstand 2 meter fra byggelinje mot fortau og innenfor definert byggegrense for 5. etasje som vist i planen (inntil 15 meter fra fortauslinjen i Roald Amundsens gate). Ved artikulering av bygg mot gatehjørner og ved trappe-/heisrom kan det tillates avvik fra gitt høydebegrensning.

3. BYGGEOMRÅDE BOLIGER (B)

3.1

I område B kan det bygges inntil 3 etasjer med gesimshøyde 10 meter og mønehøyde 13 meter. Høydebegrensninger angir gjennomsnittshøyde over gatenivå. Ved artikulering av bygg mot gatehjørner og ved trappe-/heisrom eller for å oppnå hensiktsmessig nedtrapping av bebyggelse mellom områdene BFK og B, kan det tillates avvik fra gitt høydebegrensning.

3.2

Tillatt BYA er 50 %. BYA er % bebygget areal pr. netto tomteareal. I BYA regnes ikke gårdsplass over kjelleretasje.

3.3

Bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot fortau. Bebyggelse (over en eller flere tomter) skal avsluttes mot byggeområde BFK i henhold til bestemmelsen pkt. 2.1.

3.4.

Før byggetillatelse kan gis innenfor felt B, skal bebyggelse på eiendommen gnr.1, bnr. 770 sikres adkomst til Jonas Lies gate eller Thranes gate.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområder skal nyttes til fortau som vist på plankartet.

5. SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 02.12.25 Side 1 av 2

Sameiet Midtbyen Terrasse	Vår ref.: 2191/14	Fødselsdato eier: 05.08.1926
Roald Amundsens gate 45	Type: Boligsameie	
1723 SARPSBORG	Eiere: Arne Huth	
Organisasjonsnr: 987 509 341	Seksjonsnr: 14	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 874

Felleskostnader:	Felleskostnader lik fordelt	2 142
	Felleskostnader	732

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tone Hammer
Adresse: Roald Amundsens gate 43
Postnr/-sted: 1723 SARPSBORG
Telefon: Mob.: 91343400
E-post: hammer.tone66@gmail.com

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	518
Annen formue:	12 619	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 14	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2024
Gårds/bruksnr: 1/667 - seksjon:14
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1786.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6822778
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	10.01.2022	Første innflytting:	10.01.2022	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

Opplysninger om tredjepartsopplysninger for 2023 hentes fra forrige forretningsfører på eierskifte@boalliansen.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 02.12.25 Side 2 av 2

Sameiet Midtbyen Terrasse

Vår ref.: 2191/14

Fødselsdato eier: 05.08.1926

Roald Amundsens gate 45

Type: Boligsameie

1723 SARPSBORG

Eiere: Arne Huth

Organisasjonsnr: 987 509 341

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Roald Amundsens gate 45, 1723
SARPSBORG



SARPSBORG kommune



gnr. 1, bnr. 667, snr. 14

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 13794-1935

Referansenummer: CX6115

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Jørn-André Isnes



Witek
TAKST OG EIENDOM

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, 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. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

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



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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i tredje etasje, og har adkomst til en nordvestvendt balkong ut fra stuen.

Leiligheten fremstår med overflater og utstyr som i hovedsak er fra byggeåret og bærer preg av forsiktig bruk. Det er alt vesentlig registrert normal bruksslitasje med hensyn til de ulike bygningsdelers alder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er med karm og ramme i trekonstruksjon med 3-lags glass beslått utvendig med aluminium.
Hoveddøren til leiligheten er en brann- og lydklassifisert dør i malt utførelse.
I stuen er det en vanlig verandadør med 3-lags glass.
Ut fra stuen er det adkomst til en nordvestvendt balkong på ca. 10 kvm. Balkongen har gulvkonstruksjon av armert støpt betong og tilfarergulv i impregnerte trematerialer. Rekkverket er oppført i platebekte aluminium konstruksjon.
Delevegger mellom leilighetene er oppført av støpt betong. Øvrige yttervegger er antatt oppført med isolert bindingsverk.
Blokken har flatt yttertak tekket med papp/membran.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte vegger.
På badet er det nedsenket himling med malte slette plater. Øvrige himlinger i leiligheten har malte støpte overflater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
I felles trappegang er det støpte trapper/gangarealer belagt med fliser. Det er også montert heis mellom etasjene i forbindelse med felles trappegang.
Innvendig er det lakkerte bjørkfinerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

På kjøkkenet er det en Sigdal kjøkkeninnredning. Innredningen har laminerte slette fronter i bjørk utførelse, laminert benkeplate, fliser over kjøkkenbenk. Det er integrert platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og bod. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventiler i ytterveggene.
Det er plassert en varmtvannsbereder på 120 liter i kjøkkenbenk.
Leiligheten har montert porttelefon med video og automatisk åpning av hoveddøren i blokken.

På badet er det varmekabler i gulvet.

Sikringsskapet er plassert i boden. Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 40 A hovedbryter, 9 kurser med automatsikringer, samt en jordfeilbryter fordelt på 3 kurser.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

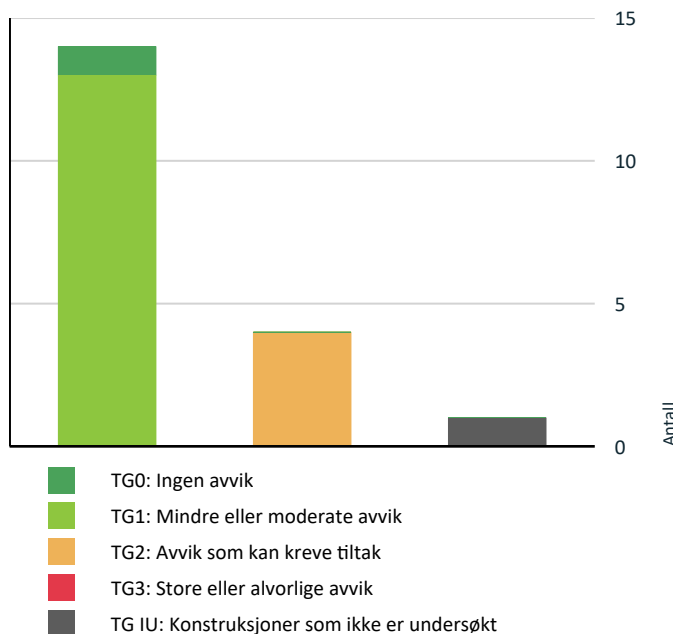
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2004

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduene er med karm og ramme i trekonstruksjon med 3-lags glass beslått utvendig med aluminium. Påkostninger ol; I boden er det montert et vindu.

TG 1 Dører

Hoveddøren til leiligheten er en brann- og lydklassifisert dør i malt utførelse. I stuen er det en vanlig verandadør med 3-lags glass.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ut fra stuen er det adkomst til en nordvestvendt balkong på ca. 10 kvm. Balkongen har gulvkonstruksjon av armert støpt betong og tilfarergulv i impregnerte trematerialer. Rekkverket er oppført i platebekte aluminium konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 2 Andre utvendige forhold

Delevegger mellom leilighetene er oppført av støpt betong. Øvrige yttervegger er antatt oppført med isolert bindingsverk. Blokken har flatt yttertakk dekket med papp/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte vegger. På badet er det nedsenket himling med malte slette plater. Øvrige himlinger i leiligheten har

Tilstandsrapport

malte støpte overflater. Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige trapper

I felles trappegang er det støpte trapper/gangarealer belagt med fliser. Det er også montert heis mellom etasjene i forbindelse med felles trappegang.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det lakkerte bjørkfinerte dører. Kun noen mindre merker på dørene, som anses som normal bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD

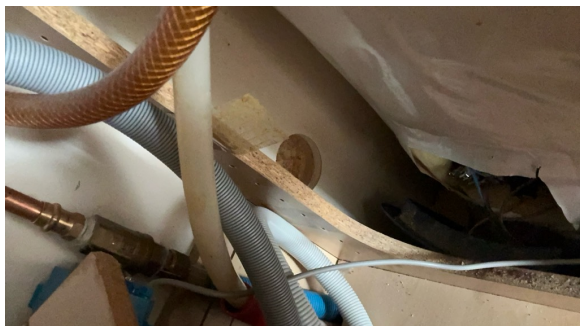
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN M/ÅPEN LØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

På kjøkkenet er det en Sigdal kjøkkeninnredning. Innredningen har laminerte slette fronter i bjørk utførelse, laminert benkeplate, fliser over kjøkkenbenk. Det er integrert platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

3. ETASJE > KJØKKEN M/ÅPEN LØSNING

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og bod. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventiler i ytterveggene.

TG 2 Varmtvannstank

Det er plassert en varmtvannsbereider på 120 liter i kjøkkenbenk.

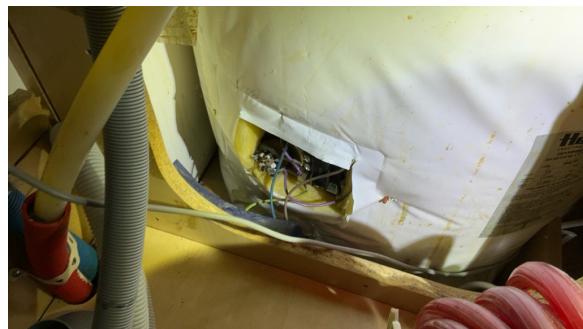
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Andre installasjoner

Leiligheten har montert porttelefon med video og automatisk åpning av hoveddøren i blokken.



Oppvarming

På badet er det varmekabler i gulvet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Sikringsskapet er plassert i boden. Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 40 A hovedbryter, 9 kurser med automatsikringer, samt en jordfeilbryter fordelt på 3 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

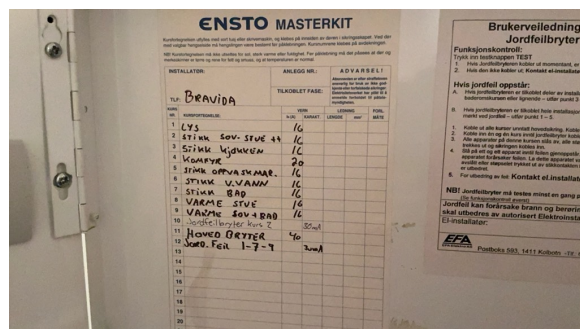
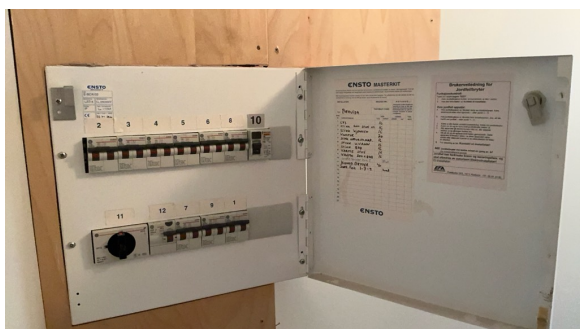
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/69 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Tillegg for andel fellesformue + 12 619

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	34 488
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 660 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

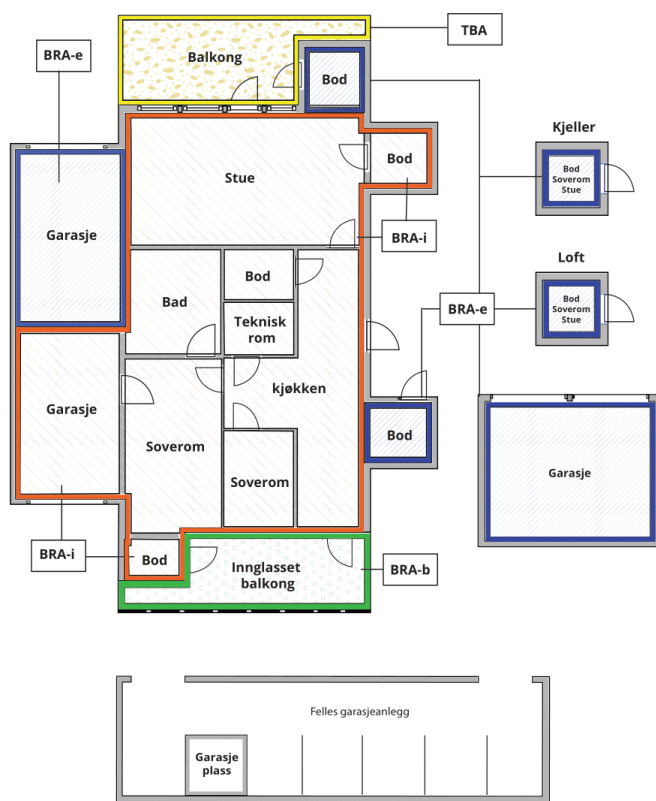
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	69			69	10
1. etasje		5		5	
SUM	69	5			10
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, stue, kjøkken m/åpen løsning, bad, soverom, bod		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Boden ligger i felles bodarealer. Det er støpt gulv, og veggene er oppført med bindingsverk i trekonstruksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	667		14	1787 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Roald Amundsens gate 45

Hjemmelshaver

Huth Arne

Kommentar

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

Boligselskap

Sameiet Midtbyen
Terrasse

Eierandel

69 / 3121

Organisasjonsnr

987509341

Felles formue

Kr. 12 619 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er en selveierleilighet som ligger i sameiet Midtbyen Terrasse, meget sentralt i Sarpsborg sentrum. Foruten sameiets egen bebyggelse består området av eldre og nyere boligbebyggelse med umiddelbar nærhet til Storbyen kjøpesenter og bussterminal. Det er gangavstand til skoler, barnehager, offentlige kontorer og alt av butikker samt øvrige fasiliteter byens sentrum har å tilby. Kulåsparken med fine frilufts- og turområder ligger med en gangavstand på ca. 300 meter, og avstanden til byens torg er ca. 200 meter.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er felles for hele sameiet. Utearealene er pent opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Det er gangarealer med belegningsstein.

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/revkurent 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/revkurent, 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.

Parkering

Det medfølger egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i første etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget er utført som en "nøkkeltakst", det vil si at selger ikke har bistått med opplysninger om boligen.

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/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Egenerklæring

Roald Amundsens gate 45, 1723 SARPSBORG

11 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Roald Amundsens gate 45

Postadresse

Roald Amundsens gate 45

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd der fra 2025 februar 2022 til desember 2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Huth, Arne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95665264



Egenerklæringsskjema

Name

Huth, Arne

Date

2025-12-11

Identification



bankID Huth, Arne



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Huth, Arne

11/12-2025
12:44:17

BANKID



Adresse

Roald Amundsens gate 45, 1723 SARPSBORG

Dato for energimerking

16.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259975

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

22949063

Gårdsnummer

1

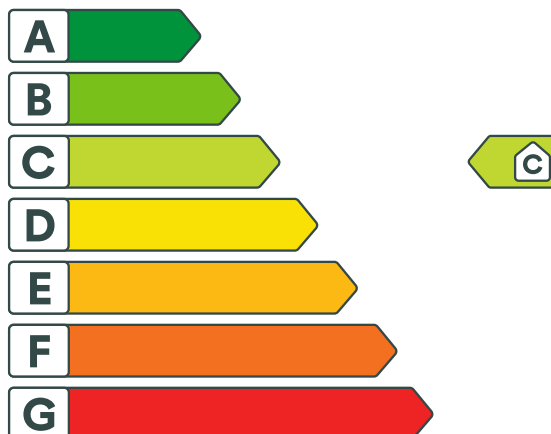
Bruksnummer

667

Seksjonsnummer

14

Bruksenhetsnummer

H0303


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2004

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

131,50 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

135,23 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 331 kWh



Roald Amundsens gate 45, 1723 SARPSBORG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Roald Amundsens gate 45, 1723 SARPSBORG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	667	Festenr.		Seksjonsnr.	14
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId	26900454	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	22949063	Bruksenhetsnummer	H0303
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Roald Amundsens gate 45, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26900454

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	667	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Roald Amundsens gate 45, 1723 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 260,53 kr
Eiendomsskatt	6 333,00 kr
Renovasjon	2 958,60 kr
Vann	4 249,55 kr
Sum	19 801,68 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	3 stk	5980.00	1/33	0 %	543,64 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1759400 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 334,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/33	0 %	13,94 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	85 m3	24.78	1/1	0 %	2 106,51 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	85 m3	41.33	1/1	0 %	3 513,13 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	19 443,42 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/667/0/14
Adresse: Roald Amundsens gate 45
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfinne	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

MIDTBYEN TERRASSE - HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

Husordensreglene er laget for at beboerne skal sikres et godt bomiljø og ro og orden i sameiet. Det oppfordres til å vise hensyn overfor hverandre.

Alminnelige regler

Beboerne må følge husordensreglene, og er også ansvarlige for at de overholdes av alle som gis adgang til eiendommen.

Hver enkelt vedlikeholder sin egen eierdel i sameiet.

Pålegg fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler, og disse må vedtas i påfølgende årsmøte.

Henvendelser til styret om husorden gjøres skriftlig.

Eventuelle uoverensstemmelser bør først søkes løst i minnelighet mellom beboerne.

Ro og orden

Sameiere og besøkende skal forholde seg slik at naboer ikke sjeneres på eiendommen.

Fra kl.23.00 og til kl. 06.00 må det vises særlig hensynsfullhet, slik at nattesøvnen hos andre ikke forstyrres.

Dører inn til leilighetene skal holdes lukket mot fellesganger / trappeganger for å unngå eventuell støy og lukt fra leilighetene til gangene. Lufting skal skje ved å benytte ventilasjonsanlegget, vinduer eller dør mot balkongene.

Det er ikke tillatt å kaste eller riste noe ned fra balkong eller vindu, og risting av tepper gjøres inne på egen balkong. Teppebanking på balkongene unngås.

Tørking av tøy skal foregå innenfor rekkverket. Unngå tørking av tøy på søndager og helligdager.

Grilling på terrasse eller balkong må være med elektrisk grill og ikke med typer som har åpen flamme.

Alle må medvirke til at området på og rundt eiendommen holdes ryddig og rent.

Låsing av dører

Alle ytterdører og dører til boder lukkes og låses etter benyttelse hele døgnet.

Garasjeporten skal lukkes med fjernkontrollen straks etter ut- og innpassering med et ekstra trykk etter passering av porten.

NB! Se at porten lukkes.

Avfall og renhold

Hver enkelt skal kaste sin egen del av ubenyttet reklame, søppel, papp, papir, plast, glass- og metallemballasje helt opp i containere/sekker for dette formålet. Det er ikke tillatt å bare plassere avfall på gulvet i avfallsrommet. For å unngå lukt skal avfall pakkes inn i plastposer før kasting.

Det er ikke tillatt å lagre bensin og / eller lettantennelige stoffer i boder eller fellesareal, eller kaste dette i containerne.

Kast ikke avfall eller mat til fuglene på bakken.

Fellesarealet

Plassering av bord, stoler, blomster eller lignende i ganger bør unngås pga. renholdet og klare rømningsveier (ved ev. brann).

Parkeringarealet

Parkering skal foregå på oppmerkede plasser. Fellesarealet i garasjen skal ikke brukes som lagerplass. Eventuelt må egen parkeringsplass benyttes. Sykler skal plasseres på egen oppstillingsplass for sykler, eller egen parkeringsplass.

Utleie av garasjeplass

Utleie av garasjeplass skal være mellom sameiets beboere og ikke til eksterne.

Ved utleie anbefales det en maksimal pris på kr. 500,- /mnd. Oppslagstavlene kan benyttes til oppslag om ledig plass / ønske om plass.

Sanitæranlegget

Leilighetene må alltid være såpass varme at vann ikke kan fryse der. Eventuelle skader pga. dette belastes beboeren.

Kun toalettpapir skal kastes i toalettet - aldri brennbare væsker. Fett eller kaffegrut må *ikke* tømmes i vasker eller sluk. Eventuell oppstaking av tette innretninger er beboernes ansvar.

Forandringer

Styret skal på forhånd godkjenne alle forandringer som har innvirkning på byggets og eiendommens utseende. Det må ikke foretas forandringer som er til ulempe for naboer eller inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller funksjon.

Ved brudd på ovenstående kan styret forlange at forholdene bringes tilbake til det opprinnelige for utøverens kostnad.

Røyking

Røyking er ikke tillatt i garasjeanlegget eller i boder / gang / trapper / i fellesarealet.

Uteområdet

Beboerne hjelper til med å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Eventuelle blomsterkasser kan stå på innsiden av egen balkong.

Dyrehold

Det er tillatt å ha dyr som holdes innendørs og ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Lufting av hund skal skje under kontroll og utenom fellesarealene. Eventuelle ekskrementer må fjernes omgående.

Barn må ikke ha ansvar for dyr alene.

Utleie

Ved utleie er det eieren som har ansvaret ovenfor sameiet, og for at leietakeren følger sameiets vedtekter, husordensregler og eventuelle andre pålegg fra styret.

Ovenstående husordensregler er vedtatt i ekstra ordinært sameiermøte 27.01.05 og gjelder fra dags dato.

Sarpsborg, 28.01.05



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.

Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl *Vi gjør oppmerksom på at våre gebyrer vil øke fra 01.01.26.*

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.570,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasje lag:

- **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette



meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 01.12.25

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Midtbyen Terrasse

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Midtbyen Terrasse

Høringsperiode: 23.10.2024 kl. 09.00 - 24.10.2024 kl. 09.00

Stemmeperiode: 24.10.2024 kl. 12.00 - 25.10.2024 kl. 12.00

Sted: Usbl, min side.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Bytte av revisor

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før torsdag 24.10.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Bytte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapet, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG

Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor



INNKALLING 2025

Sameiet Midtbyen Terrasse

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00

Glenghuset, Dronningens gate 34, Sarpsborg

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Midtbyen Terrasse

Tid og sted: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Glenghuset, Dronningens gate 34, Sarpsborg

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Husleieøkning på 15% fra 1.6.2025

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 30.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Husleieøkning på 15% fra 1.6.2025

Husleieøkning på 15% vedtas med virkning fra 1.6.2025. Dette for å unngå uønsket budsjettunderskudd og for å sikre en trygg likviditet i sameiet i en tid med prisvekst og et sannsynlig økende, framtidig vedlikeholdsbehov.

Forslag til vedtak: Husleieøkning på 15% vedtas med virkning fra 1.6.2025.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tone Hammer
Styremedlem, Tore Andersen
Styremedlem, Tor Arne Lystad
Styremedlem, Øyvind Undrum
Varamedlem, Øivind Jansen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett medlem til styret for 2 år. På valg er:

Tore Andersen

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem til styret for 1 år. På valg er:

Øivind Jansen

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen for ett år. På valg er:

Trude Olsen

(Torleif Engh - d.27.2.25)

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	700 134	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-159 763	-142 386
Endringer i andre langsiktige poster	0	842 520
B. Endring arbeidskapital	-159 763	700 134
C. Arbeidskapital	540 371	700 134
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	568 135	736 053
Kortsiktig gjeld	-27 764	-35 919
C Arbeidskapital	540 371	700 134

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.
Arbeidskapital per 01.01.23 var på kr 842 520.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Midtbyen Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 026 676	1 014 455	1 013 983	1 166 100
Sum leieinntekt		1 026 676	1 014 455	1 013 983	1 166 100
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 650	1 400	1 700	0
Sum annen inntekt		1 650	1 400	1 700	0
Sum inntekt		1 028 326	1 015 855	1 015 683	1 166 100
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 666	4 395	3 700	4 230
Styrehonorar	3	26 000	26 000	26 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		55 826	63 488	70 000	75 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	149 182	141 701	129 600	145 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	375	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 010	7 411	9 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	560 102	551 073	485 500	487 500
Revisjonshonorar		15 579	9 656	10 000	10 260
Forretningsførerhonorar		62 660	55 724	58 000	70 200
Andre honorar	8	14 166	1 847	0	0
Kontorkostnad		875	4 401	5 300	2 600
TV/bredbånd		193 660	193 936	195 000	200 000
Kontingenter og gaver		3 804	2 900	3 000	3 100
Forsikringer		97 858	93 531	110 000	126 500
Andre kostnader	9	19 785	21 427	24 150	14 000
Sum kostnad		1 210 547	1 177 490	1 129 250	1 178 390
Driftsresultat		-182 221	-161 635	-113 567	-12 290
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 458	19 408	0	0
Rentekostnad		0	159	0	0
Netto finansposter		-22 458	-19 249	0	0
Årsresultat		-159 763	-142 386	-113 567	-12 290
Overført sameiekapital		-159 763	-142 386	0	0
SUM OVERFØRINGER		-159 763	-142 386	0	0

Balanse 2024 Sameiet Midtbyen Terrasse

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	2 873
Forskuddsbetalte kostnader		72 177	57 133
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		495 958	676 047
Sum omløpsmidler		568 135	736 053
SUM EIENDELER		568 135	736 053

Balanse 2024 Sameiet Midtbyen Terrasse

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		540 371	700 134
Sum opptjent egenkapital		540 371	700 134
Sum egenkapital	10	540 371	700 134
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 165	10 888
Skyldig off. myndigheter		0	15 226
Annen kortsiktig gjeld		5 599	9 805
Sum kortsiktig gjeld		27 764	35 919
Sum gjeld		27 764	35 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		568 135	736 053

Sted: _____

Dato: _____

Tone Hammer
Styreleder

Tor Arne Lystad
Styremedlem

Øyvind Undrum
Styremedlem

Tore Andersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 33 seksjoner.

Eiendommen er oppført på gnr. 1 og bnr. 667 i Sarpsborg kommune. Tomteareal er 1 786,9 kvm.

Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP839276.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 026 676	1 014 455
Sum	1 026 676	1 014 455

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	1 650	0
3990 Andre driftsinntekter	0	1 400
Sum	1 650	1 400

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	3 666	3 666
5971 Gaver ansatte ved jubileer	0	729
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	26 000	26 000
Sum	29 666	30 395

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	58 347	68 980
6361 Fast renhold	60 693	72 721
6362 Skadedyrtryddelse	296	0
6364 Matteleie	19 153	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	10 263	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	430	0
Sum	149 182	141 701

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	375	0
Sum	375	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	499	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 470	0
6552 Driftsmateriell	5 041	7 411
Sum	7 010	7 411

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	207 853	429 929
6602 Vedlikehold VVS	10 550	5 205
6603 Vedlikehold elektro	97 946	5 477
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	61 759	15 030
6611 Vedlikehold heiser	113 953	89 027
6617 Vedlikehold brannvernustyr	57 646	0
6630 Egenandel forsikring	6 000	6 000
6641 Malerarbeider	4 396	404
Sum	560 102	551 073

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 166	1 847
6750 Vakthold	3 000	0
Sum	14 166	1 847

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	267	0
7719 Møter, div. styret	4 300	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	10 475	13 650
7770 Betalingskostnader	3 363	4 298
7773 Omkostninger innkreving	1 382	0
7790 Andre kostnader	0	3 484
7792 Øredifferanse	-2	-5
Sum	19 785	21 427

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	700 134	-159 763	540 371
Sum opptjent egenkapital	700 134	-159 763	540 371
Sum egenkapital	700 134	-159 763	540 371

Resultat og balanse med noter for Sameiet Midtbyen Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Midtbyen Terrasse

Styreleder	Tone Hammer (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Øyvind Undrum (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Tor Arne Lystad (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Tore Andersen (sign.)	12.03.2025

Til årsmøtet i Boligsameiet Midtbyen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Midtbyen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 14:33:34 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Midtbyen Terrasse

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tone Hammer
Styremedlem, Tore Andersen
Styremedlem, Tor Arne Lystad
Styremedlem, Øyvind Undrum
Varamedlem, Øivind Jansen

Styret i Sameiet Midtbyen Terrasse består av 1 kvinne og 4 menn, inkludert varamedlem.

Virksomhetens art

Sameiet Midtbyen Terrasse er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Midtbyen Terrasse ligger i Sarpsborg kommune, og har organisasjonsnummer 987509341

Sameiet Midtbyen Terrasse består av 33 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Midtbyen Terrasse er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr BOSP839276. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Midtbyen Terrasse har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Brannalarmøvelse/evakuering til fortau utenfor bygg
- Sendt ut infoskriv om brannforebygging
- Årlig kontroll av branntavler og brannalarm
- Årlig kontroll av skilt for rømningsveier
- Kontroll av el-anlegg i garasje

Styrets arbeid

Styret har i perioden utført følgende oppgaver:

- Installert nytt låsesystem med låsebrikker på hoveddører og alubrytere til garasjeanlegg
- Tilstandssjekk på yttertak
- Utført arbeid på el-tavler i garasje etter tilsyn fra Elvia. Alle tavler har nå blitt merket med leilighetsnavn
- Byttet ut lys i garasje og enkelte mellomganger
- Installert nye rister på takoppbygg over heiser/brannvifter som skal tåle større snømengder/ekstremvær
- Arrangert årlig dugnad

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 08.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



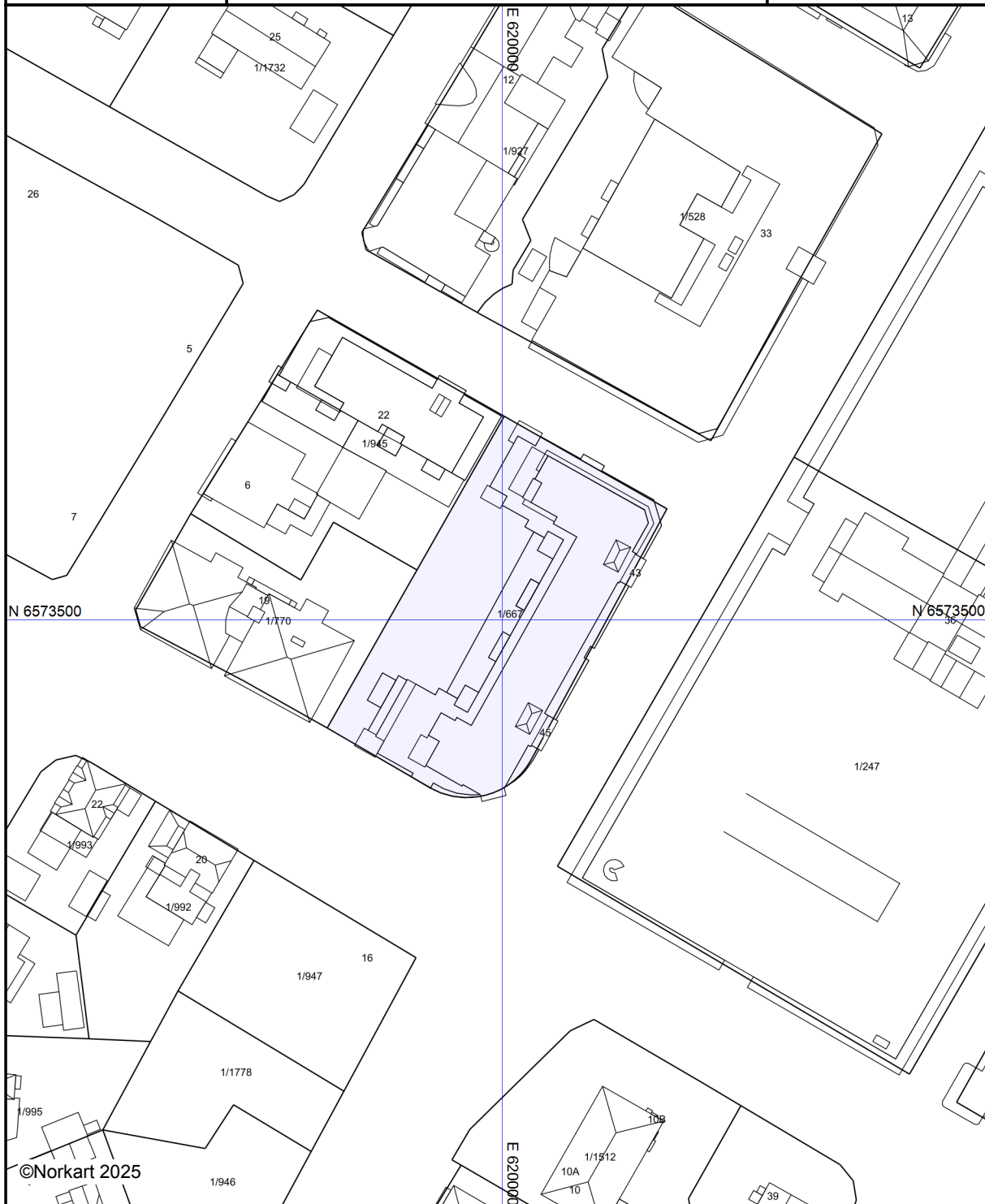
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/667/0/14
Adresse: Roald Amundsens gate 45
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000



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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.02.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	69/3121	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/667, 1/667/0/1, 1/667/0/2, 1/667/0/3, 1/667/0/4, 1/667/0/5, 1/667/0/6, 1/667/0/7, 1/667/0/8, 1/667/0/9, 1/667/0/10, 1/667/0/11, 1/667/0/12, 1/667/0/13, 1/667/0/14, 1/667/0/15, 1/667/0/16, 1/667/0/17, 1/667/0/18, 1/667/0/19, 1/667/0/20, 1/667/0/21, 1/667/0/22, 1/667/0/23, 1/667/0/24, 1/667/0/25, 1/667/0/26, 1/667/0/27, 1/667/0/28, 1/667/0/29, 1/667/0/30, 1/667/0/31, 1/667/0/32, 1/667/0/33
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/667, 1/667/0/1, 1/667/0/2, 1/667/0/3, 1/667/0/4, 1/667/0/5, 1/667/0/6, 1/667/0/7, 1/667/0/8, 1/667/0/9, 1/667/0/10, 1/667/0/11, 1/667/0/12, 1/667/0/13, 1/667/0/14, 1/667/0/15, 1/667/0/16, 1/667/0/17, 1/667/0/18, 1/667/0/19, 1/667/0/20, 1/667/0/21, 1/667/0/22, 1/667/0/23, 1/667/0/24, 1/667/0/25, 1/667/0/26, 1/667/0/27, 1/667/0/28, 1/667/0/29, 1/667/0/30, 1/667/0/31, 1/667/0/32, 1/667/0/33

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HUTH ARNE F050826*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Trompetveien 5 1710 SARPSBORG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Roald Amundsens gate 45	H0303	1/667/0/14	69	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Roald Amundsens gate 45

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	109 Turkerud	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22949063		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	11.10.2004

1: Bygning 22949063: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 11.10.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4732
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4732
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	33

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.10.2002	09.02.2003	
Igangsettingstillatelse	15.06.2003	05.06.2003	
Tatt i bruk	11.10.2004	11.10.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Roald Amundsens gate 45	H0303	1/667/0/14	69	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	4	598	0	598	0	0	0
H04	9	967	0	967	0	0	0
H03	10	1007	0	1007	0	0	0
H02	10	1007	0	1007	0	0	0
H01	0	1153	0	1153	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/667

Bruksnavn		Beregnet areal	1786.9
Etablert dato	05.09.1898	Historisk oppgitt areal	1805,3
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☒ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573502.12	620000.38	0	Ja	1786.9	

Roald Amundsens gate 45

Nabolaget Enenda/Turkerud - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre



Offentlig transport

Sarpsborg bussterminal	1 min	🚶
Totalt 22 ulike linjer		0.1 km
Sarpsborg stasjon	11 min	🚶
Linje RE20		0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min	🚆

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.)	8 min	🚶
437 elever, 35 klasser		0.7 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	13 min	🚶
438 elever, 22 klasser		1.1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1... 18 min	18 min	🚶
268 elever, 15 klasser		1.5 km
Kurland barneskole (1-7 kl.)	20 min	🚶
444 elever, 22 klasser		1.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚶
562 elever, 36 klasser		0.5 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
334 elever, 25 klasser		2.9 km
St. Olav videregående skole	4 min	🚶
860 elever, 42 klasser		0.3 km

Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	1 min	🚶
St. Olav Videregående Skole - ...	4 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

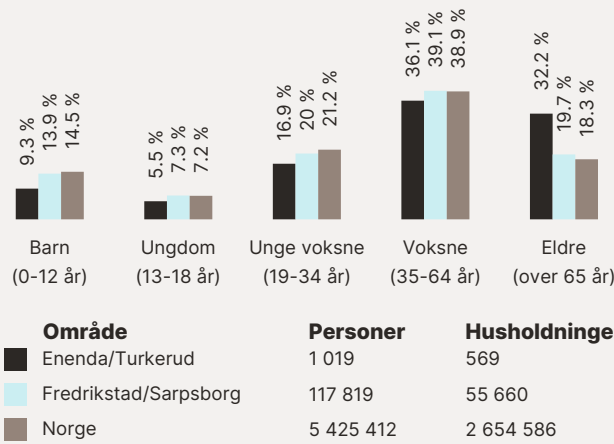


Naboskapet
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grotterødløkka (0-5 år)	7 min	🚶
63 barn		0.6 km
Askeladden barnehage (0-5 år)	8 min	🚶
39 barn		0.6 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år)	9 min	🚶
74 barn		0.7 km

Dagligvare

Meny Sarpsborg	2 min	🚶
Coop Extra St. Marie Gate	8 min	🚶
Post i butikk, PostNord		0.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

 Gateparkering

Lett 85/100

 Vedlikehold veier

Godt velholdt 78/100

Sport

-  Eilertsevja grusbane

Fotball

7 min 

0.6 km
-  Sarpsborghallen - flerbrukshall

Aktivitetshall

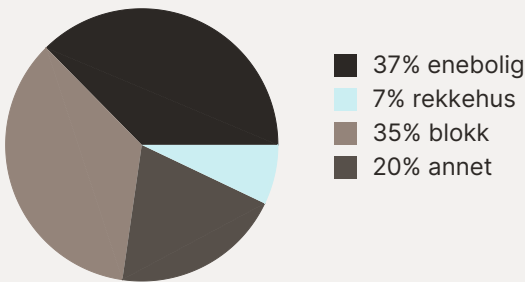
7 min 

0.6 km
-  SATS Sarpsborg

1 min 
-  SKY Fitness Sarpsborg

10 min 

Boligmasse



«Sentralt, men rolig»

Sitat fra en lokalkjent



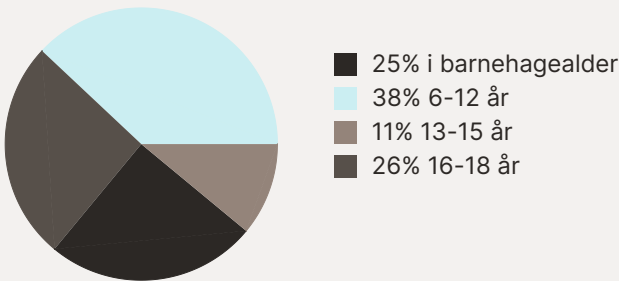
Varer/Tjenester

-  Storbyen

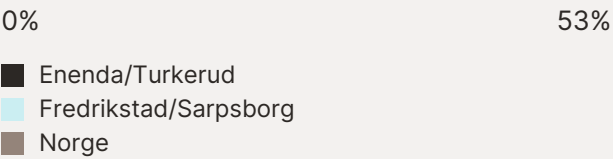
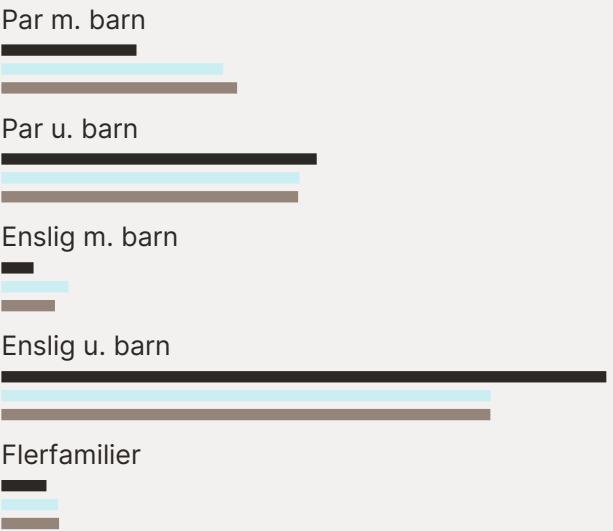
1 min 
-  Apotek 1 Bjørnen

1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

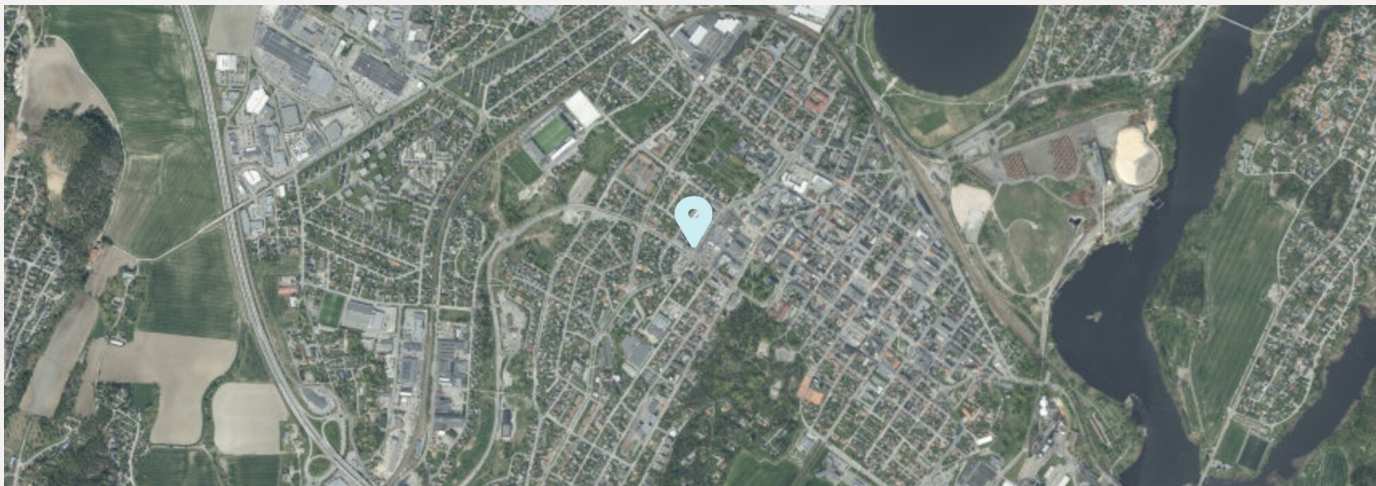


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Eiendom	3105 1/667		
Utskriftsdato	03.12.2025	Antall datasett	17

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

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

4 Berørte datasett

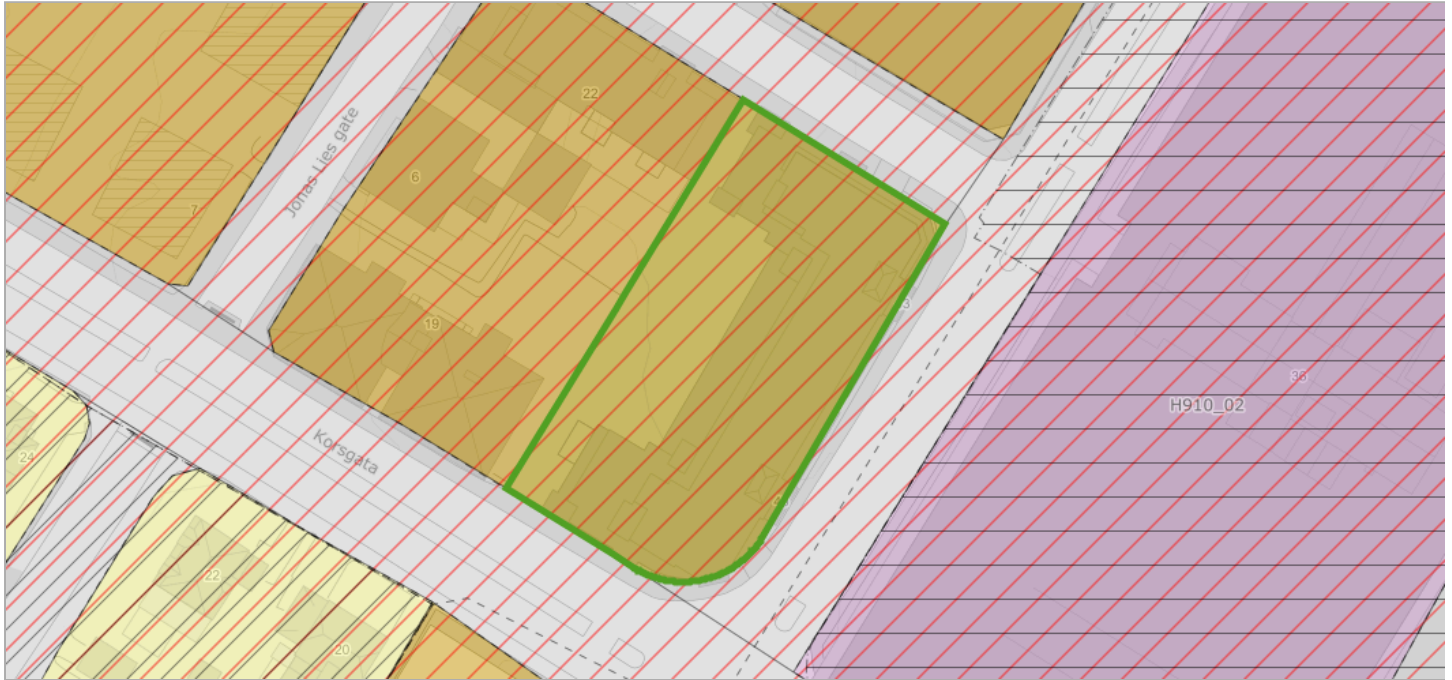
- ❶ Kommunedelplan
- ❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❶ Kulturminner - SEFRAK
- ❶ REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hovedtrakkene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Sentrumsformål - Nåværende
KpArealformålOmråde - Veg - Nåværende	Kjappesenter - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
KpAngittHensynSone	Bevaring kulturmiljø
KpDetaljeringsSone	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpDetaljeringsGrense	Detaljeringsgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpPåskrift	Kommune(del)plan - påskrift
	Områdenavn

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

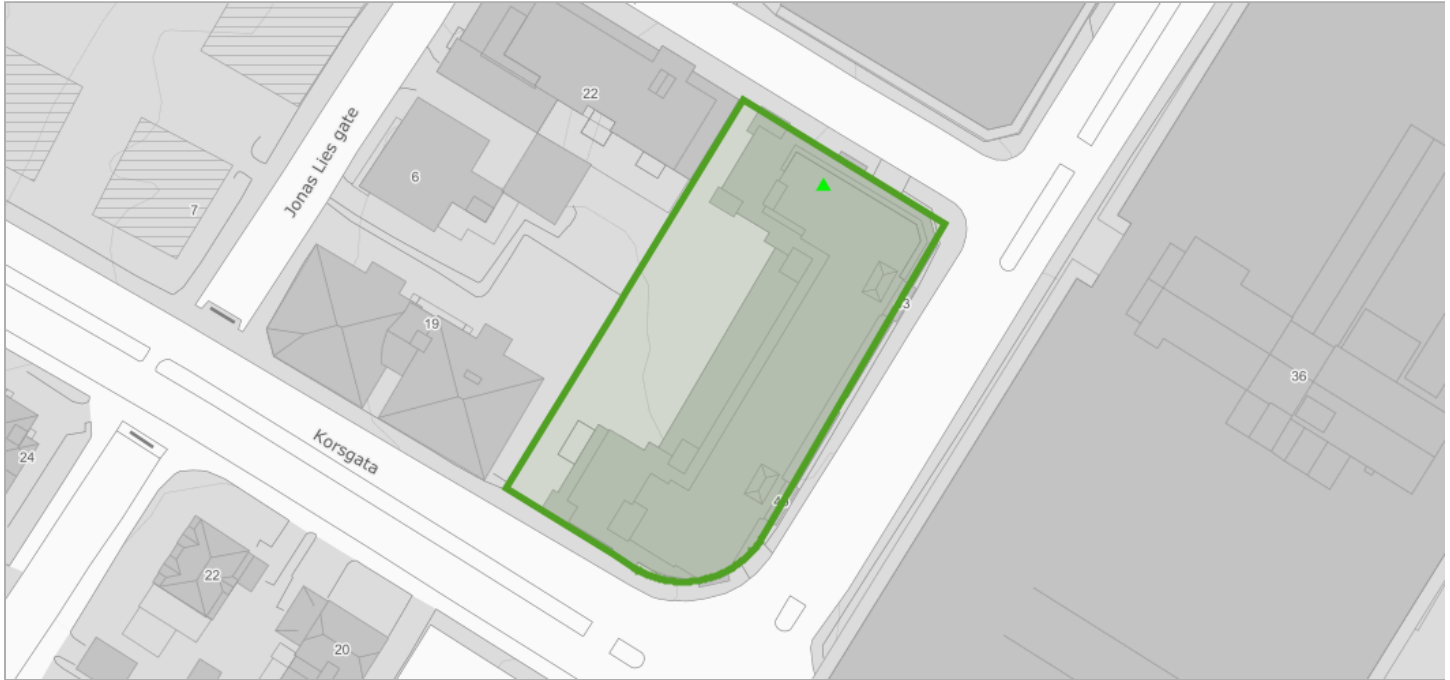
Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Urban-høy C

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	02.12.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Tegnforklaring

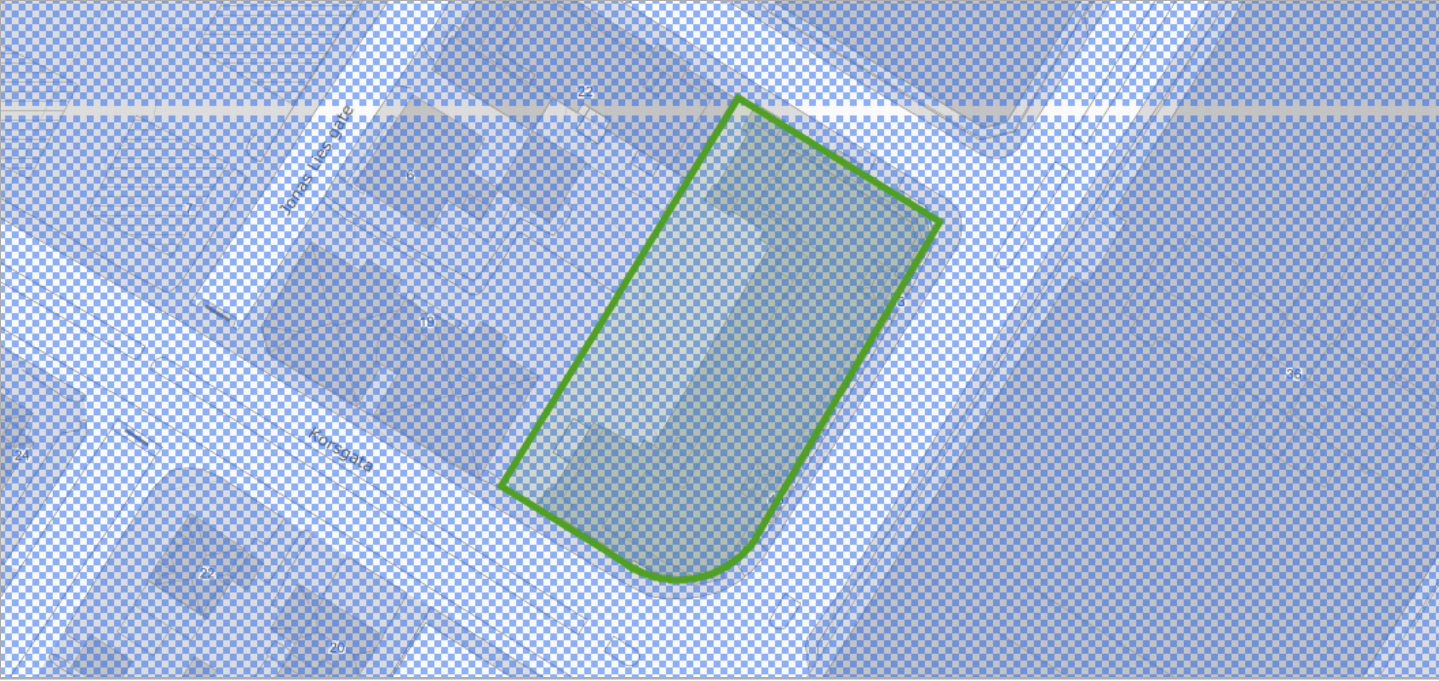
Sefrakbygninger
 ▲ Bygning er fjernet

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0109-003	VÅNINGSHUS, TRANES GATE 18.	Ruin eller fjernet objekt

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)

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Felles parkeringsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Gate med fortau
RbRestriksjonOmråde	Annen veggrunn
RbRestriksjonGrense	Gang sykkelveg
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Boliger med tilhørende anlegg
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Forretning
RpFareSone	Bolig/forretning/kontor
RpStøySone	Forretning/kontor
RpBestemmelseOmråde	Annet kombinert formål
RpBestemmelseGrense	Frisiktsone
RpStøyGrense	RbRestriksjonGrense
RpFareGrense	RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
RpOmråde	Kjøreveg
RpFormålGrense	Fortau
RpGrense	RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
RpJuridiskLinje	Boligbebyggelse blokk
RpJuridiskPunkt	Sentrumsformål
RpPåskrift	Lekeplass
	Bebyggelse anlegg angitt hovedformal
	Rasfare
	Rod sone
	Gul sone
	Udefinert
	RpBestemmelseGrense
	RpStøyGrense
	RpFareGrense
	Planområde
	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Eiendomsgrense oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjer
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
	Avkjørsel
	Reguleringsformål
	Feltnavn
	Areal
	Utnyttning
	Bredde
	Plantilbehør
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
--------	----------	------

11082	Kvartal 121	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11082)
-------	-------------	--

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(311) Gate m/fortau	-
BFK	(911) Bolig/Forretning/Kontor	-

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

1 8 FEB. 2005

SARPSBORG TINGRETT
DAGBOKNR.: 1771Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn

0105 SARPSBORG

Gnr

1

Bnr

667

Festenr

Snr

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾

9316946348

Navn

VEIDEKKE EIENDOM AS

Ideell andel³⁾

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	78	B	13	B	78	B	25	B	121	B	37					49		
2	B	101	B	14	B	69	B	26	B	85	B	38					50		
3	B	88	B	15	B	95	B	27	B	85	B	39					51		
4	B	69	B	16	B	121	B	28	B	68	B	40					52		
5	B	95	B	17	B	85	B	29	B	83	B	41					53		
6	B	121	B	18	B	85	B	30	B	150	B	42					54		
7	B	85	B	19	B	68	B	31	B	106	B	43					55		
8	B	85	B	20	B	83	B	32	B	130	B	44					56		
9	B	68	B	21	B	78	B	33	B	148	B	45					57		
10	B	83	B	22	B	101	B	34				46					58		
11	B	78	B	23	B	88	B	35				47					59		
12	B	101	B	24	B	132	B	36				48					60		

Sum tellere:

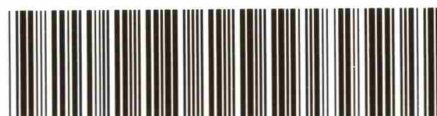
3121

= nevner:

3121

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 1771 Tingyst 18.02.2005 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

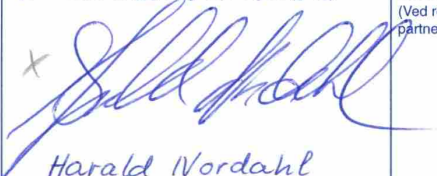
7. Underskrifter

Sted, dato

Sandness, 14.09.2021

X

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)


 Harald Nordahl

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

1 667

Sarpsborg

kommune

Dato

Stempel og underskrift

10/2-05

Sarpsborg kommune
seksjon kart og geodata

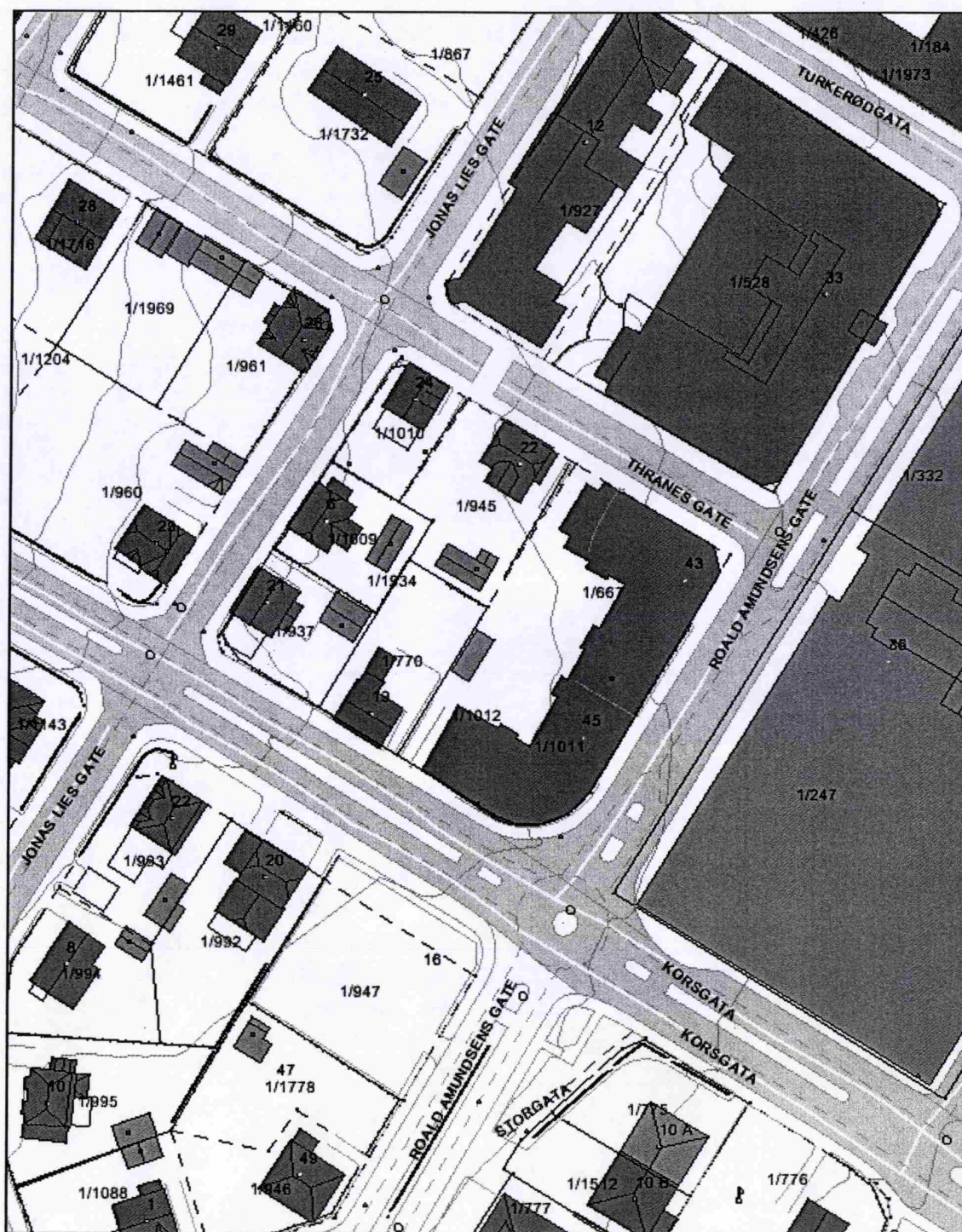
Jan Hohn
styreleder

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Utskrift stående

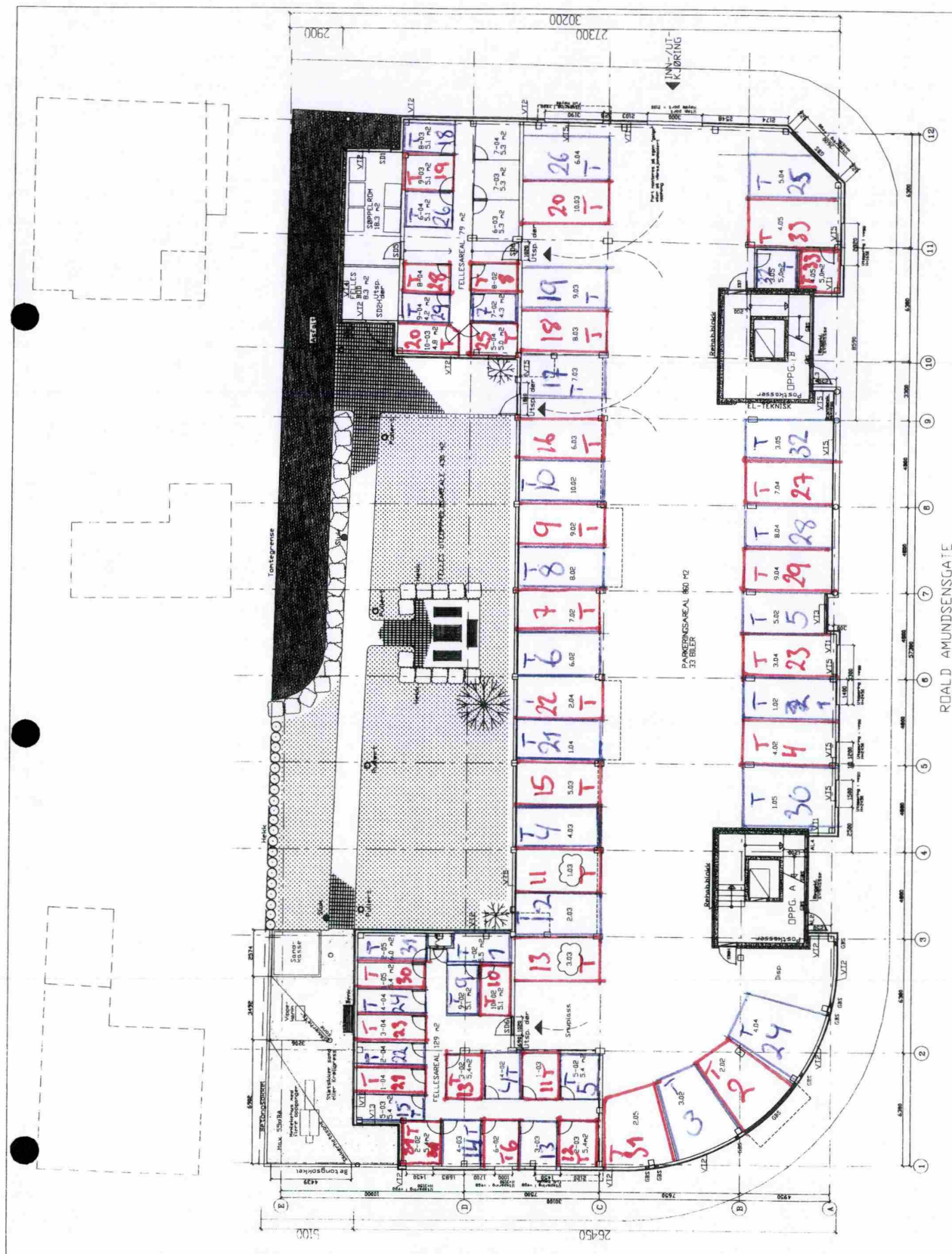
Side 1 av 1



Målestokk = 1:1000

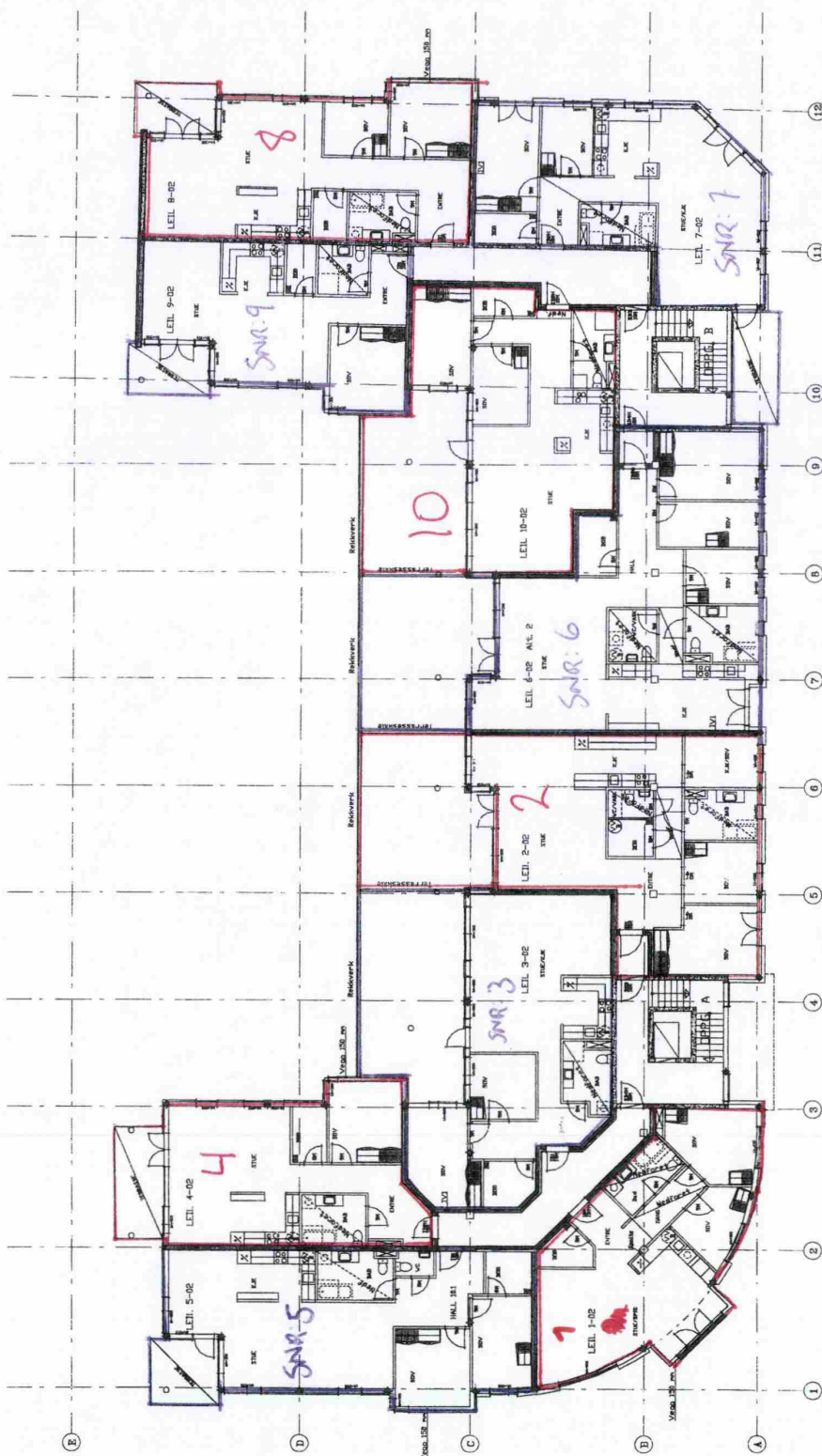


7. ETG.
27.09.04.



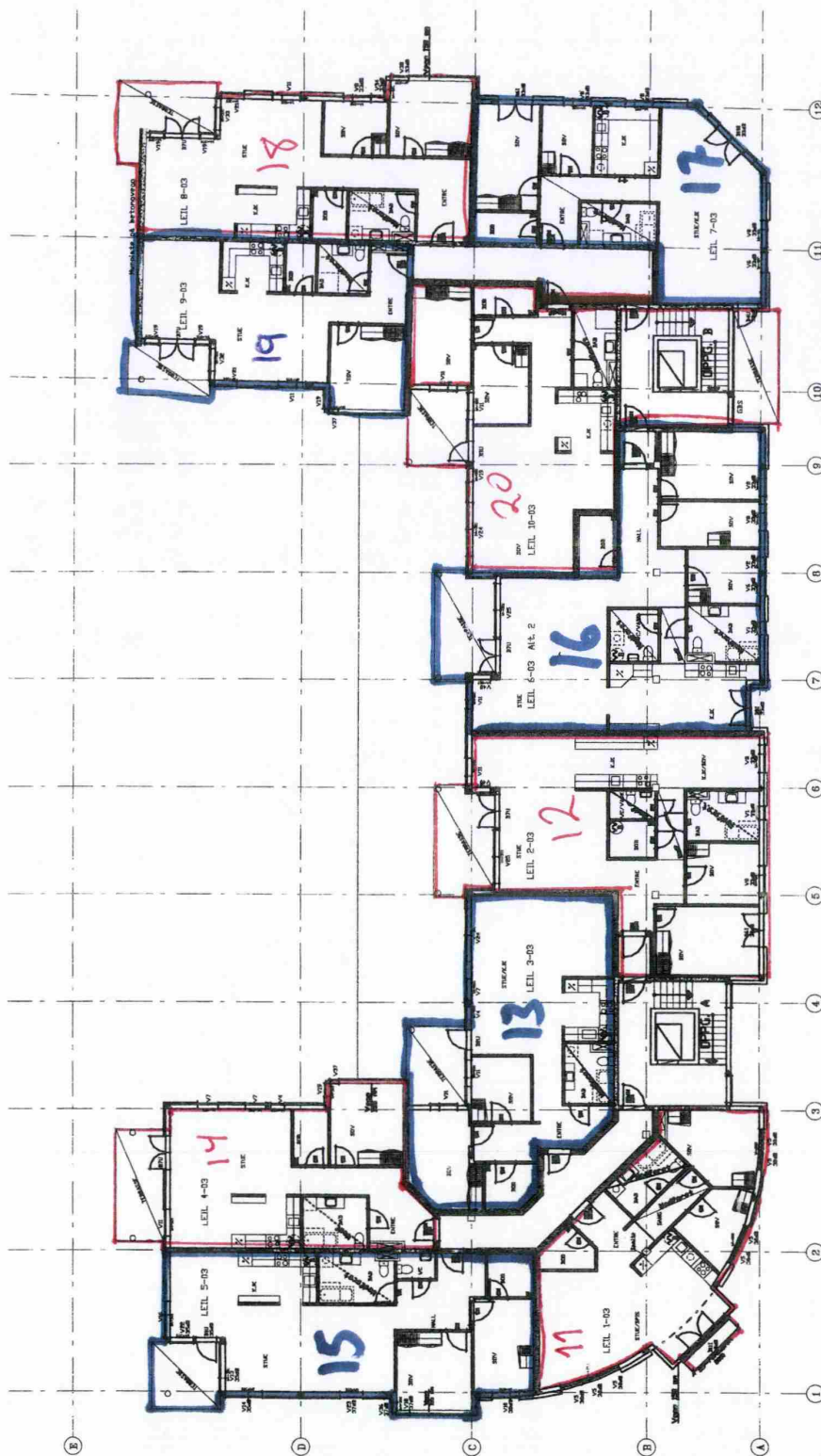
2. 76,
27.09.04.

BAS Arkitekter as



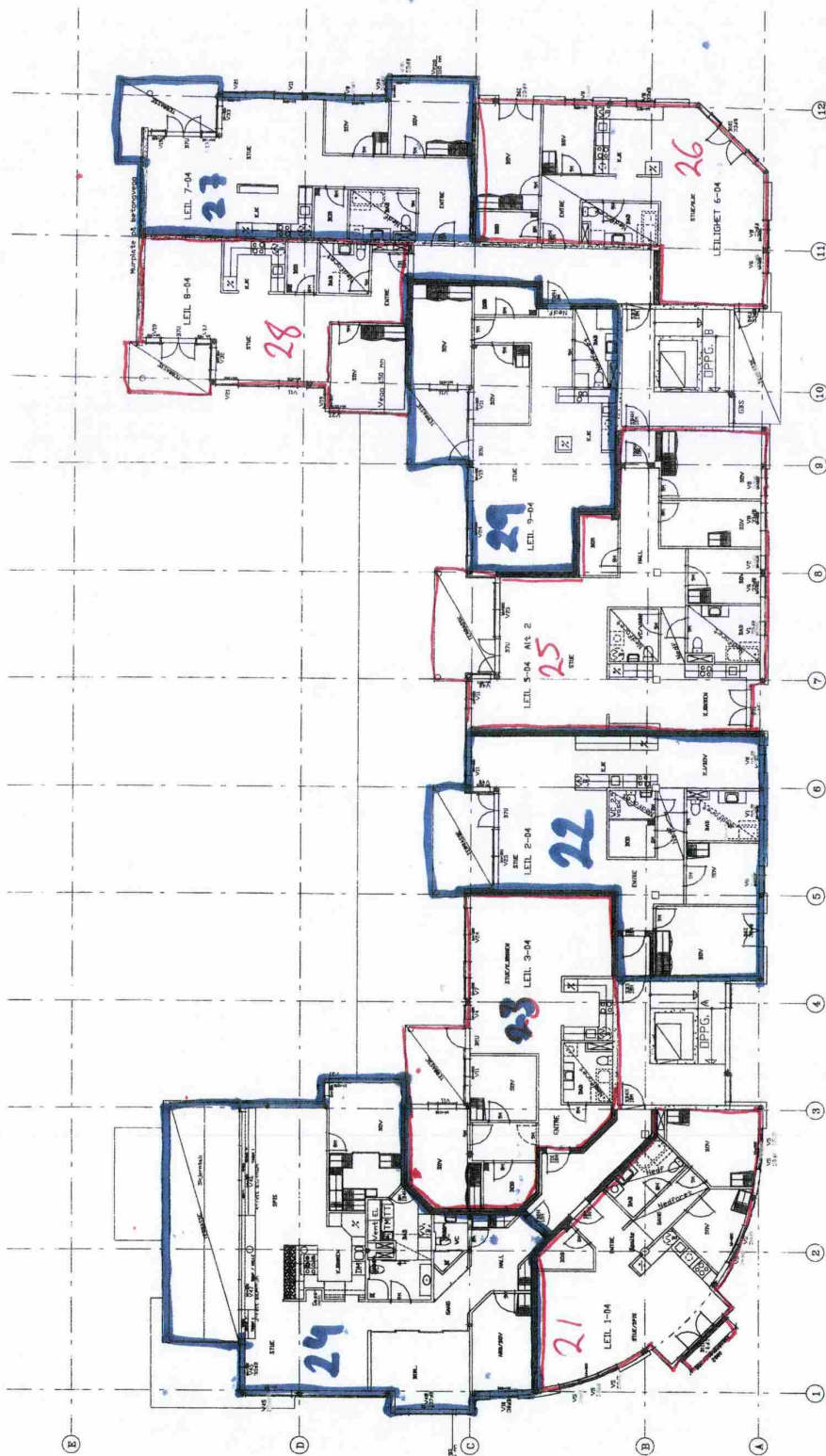
3. 06. 2025
27.09.04.

BAS Arkitekter as

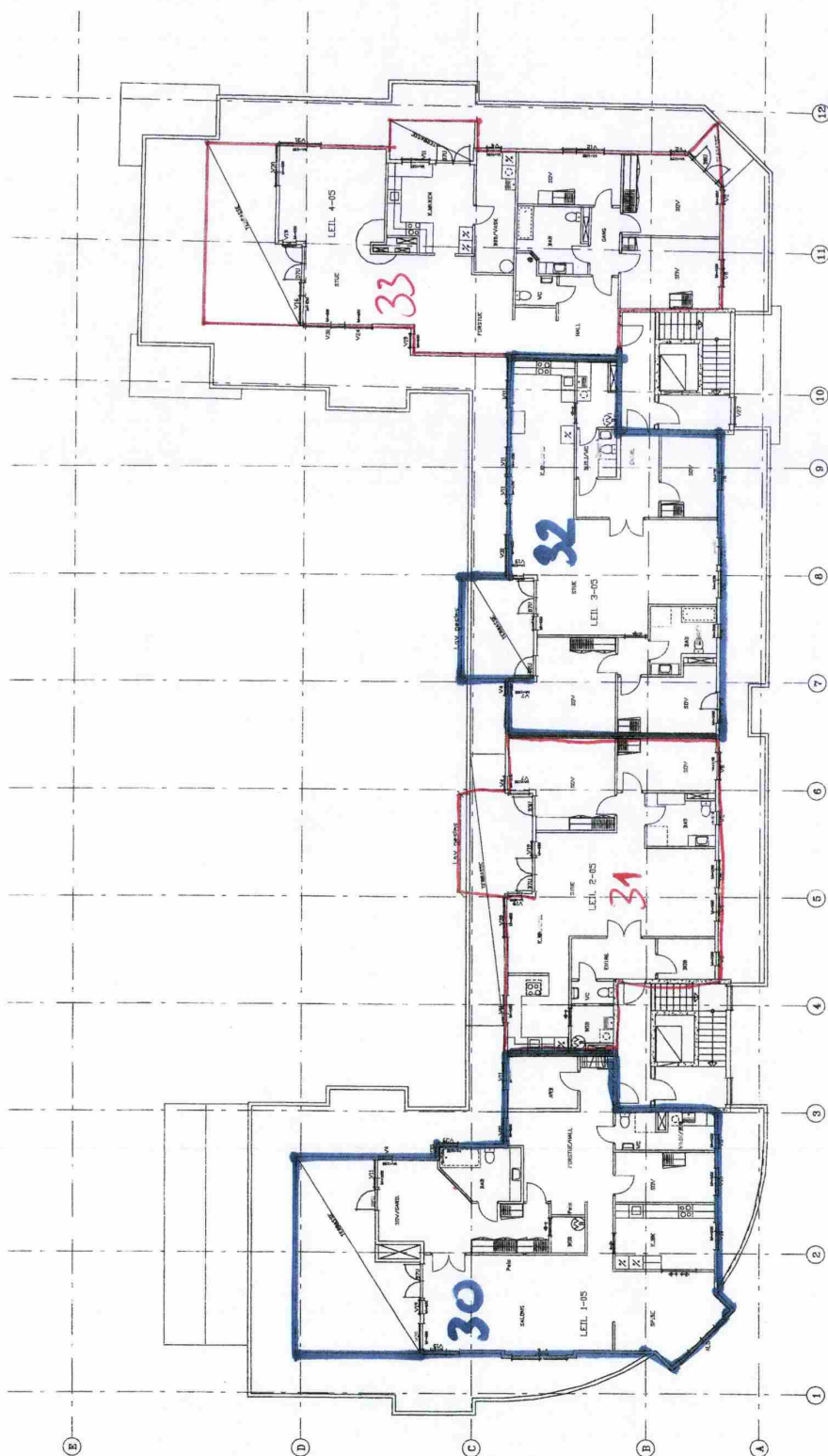


4. ETV.
27.09.04.

BAS Arkitekt as



S. E. R.
27.07.04.



EAS Arkitekter as

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Midtbyen Terrasse torsdag 25.10.2024 kl. 12:00 - Usbl, min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tone Hammer

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 24

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Bytte av revisor

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapet, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG

Vedtak:

Vedtak: KPMG velges som revisor.

23 stemmer for.

1 stemme i mot

0 blanke stemmer

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Midtbyen Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torbjørn Schjevik (sign.)	04.11.2024
Sekretær	Torbjørn Schjevik (sign.)	04.11.2024
Protokollvitne	Tone Hammer (sign.)	04.11.2024



Sarpsborg kommune

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

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	667	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Roald Amundsens gate 45, 1723 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal 1 787 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
	Delareal 1 787 m ² BestemmelseOmrådenavn Urban-høy C KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 787 m ² KPHensynsonenavn H310_01 KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11082
Navn	Kvartal 121
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.11.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/261/1182.pdf
Delarealer	Delareal 6 m ²
	Formål Gate m/fortau
	Delareal 1 780 m ²
	Formål Bolig/Forretning/Kontor
	Feltnavn BFK



Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/667/0/14
Adresse: Roald Amundsens gate 45
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

	Område for planforslag		Formålsgrense
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)		Regulert tomtegrense
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Frittliggende småhusbebyggelse		Byggegrense
	Område for forretning		Byggelinje
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk		Bebyggelse som inngår i planen
	Område for særskilt angitt almennyttig formål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Almennyttig kirke		Regulert senterlinje
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)		Frisiktslinje
	Kjøreveg		Regulert støyskjerm
	Gate med fortau		Målelinje/Avstandslinje
	Annen veggrunn		Stenging av avkjørsel
	Gang-/sykkelveg		Avkjørsel
	Parkeringsplass		Påskrift feltnavn
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 1)		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Frisiktsone ved veg		Påskrift areal
	Bevaring av bygninger		Påskrift utnytting
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 1)		Påskrift bredde
	Felles avkjørsel		Påskrift kotehøyde
	Felles parkeringsplass		Påskrift plantilbehør
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Bolig/Forretning/Kontor		
	Bolig/Kontor		
	Bolig/Offentlig		
	Forretning/Kontor		
	Annet kombinertformål		
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)		
	Grense for restriksjonsområde		
	Grense for bevaringsområde		
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Sentrumsformål		
	Kulturinstitusjon		
	Uteoppholdsareal		
	Lekeplass		
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert		
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gatetun		
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)		
	Vegetasjonsskjerm		
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)		
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 1)		
	Bestemmelseområde		
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Bestemmelsegrense		
	Regulerthøyde		
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Midtbyen Terrasse tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Glenghuset, Dronningens gate 34, Sarpsborg .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Torbjørn Schjevik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tore Andersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 30.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Husleieøkning på 15% fra 1.6.2025

Husleieøkning på 15% vedtas med virkning fra 1.6.2025. Dette for å unngå uønsket budsjettunderskudd og for å sikre en trygg likviditet i sameiet i en tid med prisvekst og et sannsynlig økende, framtidig vedlikeholdsbehov.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt vedtatt

Antall stemmer for: 20

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett medlem til styret for 2 år. På valg er:

Tore Andersen

Vedtak:

Valgt ble: Tore Andersen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem til styret for 1 år. På valg er:

Øivind Jansen

Vedtak:

Valgt ble: Øivind Jansen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen for ett år. På valg er:

Trude Olsen

(Torleif Engh - d.27.2.25)

Vedtak:

Valgt ble:

Trude Olsen

Klaus Henrik Klausen.

Protokoll for Sameiet Midtbyen Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torbjørn Schjevik (sign.)	08.04.2025
Sekretær	Torbjørn Schjevik (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Tore Andersen (sign.)	08.04.2025



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	667	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Roald Amundsens gate 45, 1723 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
28036296	27517	14.05.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	85	14.05.2025
53839383	0	14.05.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	85	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VEDTEKTER FOR MIDTBYEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Midtbyen Terrasse Boligsameie. Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Sarpsborg kommune. Sameiet består av 33 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring av 14.09.2004.

Sameiebrøken er fastsatt i henhold til areal slik: 3 stk. 78/3120, 3 stk. 101/3120, 3 stk. 88/3120, 2 stk. 69/3120, 2 stk. 95/3120, 3 stk. 121/3120, 6 stk. 85/3120, 3 stk. 68/3120, 3 stk. 83/3120, 1 stk. 132/3120, 1 stk. 150/3120, 1 stk. 106/3120, 1 stk. 130/3120, 1 stk. 148/3120.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen Roald Amundsens gate 43/45, gnr. 1 bnr. 667 i Sarpsborg kommune.

§ 2 Sameiets organisering og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, reguleringsbestemmelsene, samt de generelle husordensreglene fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes slik at det ikke er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret for behandling og kommentarer, før endringer påbegynnes.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles likt på alle leilighetene for følgende kostnader:

- felles strøm
- renhold av fellesarealer
- vaktmestertjenester
- serviceavtaler for heis, garasjeport og TV/bredbånd
- regnskap, forvaltning og revisjon
- brannvarslingsanlegg

Byggforsikring, løpende reparasjon og vedlikehold av bygg fordeles etter størrelsen på leiligheten, - dvs. etter sameiebrøken.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning beslattes gjennomført.

§4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler den enkelte seksjonseier fullt og helt for egen regning. Innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks, omfattes av vedlikeholdsplikten.

For øvrig vises til eierseksjonsloven av 1.1.2018, § 32.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder parkeringsplasser og friarealer, er sameiets ansvar.

Dersom sameiets husforsikring dekker skader i egen eierseksjon, må eier/beboer selv dekke egenandelskravet.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av

fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Registrering av seksjonseiere

Erverver av en seksjon må melde seg til styret for registrering.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre andre medlemmer og et varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsfører, kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe gyldige vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Om årsmøtet og innkallingen

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Samtidig må det oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag behandles og vedtas etter lov om eierseksjoner eller vedtektene med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, og hver leilighet har en stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13 Om årsmøtet

I sameiet regnes flertallet etter alminnelig flertall, og hver leilighet har en stemme.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelses kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38-39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasader, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for sameiets bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg, fasadeendring og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for avgjørelse.

§ 19 Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 Habilitetsregler for årsmøter og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet som rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

Vedtektene er ajourført etter årsmøtet 2019 og gjelder fra dags dato. (rev.3)

Midtbyen, 2. april 2019



Sentrumspanen

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN
SARPSBORG SENTRUM 2019-2031, datert 20.06.2019

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 – bestemmelsessområde «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

Hensynssone 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 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, taxiholdplass, «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 a¹, 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 trafiksikkerhet.*

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 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.

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 m² 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 §4.2 Utbyggingsavtaler

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, trafikk sikkerhet 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 trafikk sikkerhetstiltak 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 luftforurensning med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensning eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensning innenfor hele sentrumsområdet med hensyn til SO₂, 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 fortetningsområder, 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 grønnsstruktur). I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt innelima. 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 Grunnforurensning (jf. pbl 11-9 pkt. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensning 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 forurensset, 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 forurensset 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 grunnforurensning.

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 stedsegnete 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 (bufferzone), 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 fasadeopprikk 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, parabolantennener, 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 boligkater 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 kryssningspunktet, 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 gravlund 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 gravlund. 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 ivarettatt, 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 gjennomføres. 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 ivarettatt.
- 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, strøkgater 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 kjørebane kant (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 1/4 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 ferdsele.*

§ 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. Ubebygget 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, strøgsgater og kvartalsnummer, viser byens viktigste forretningsgater, også kalt «strøgsgater». I disse gatene skal 80 % av gatefasade i 1. etasje være aktiv. Dette gjelder også for gater vist som «fremtidig potensielt viktige strøgsgater 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 strøgsgate, 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.

iii. 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 strøkgater, 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 avgrensning. 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 – bestemmelsesområde «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 soldigram.

§ 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 bestemmelsesområde «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, trekker 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 punktviss 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. Industriebbyggelse 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 m² 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 trafiksikkerhet. 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 forskjønnnes 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 GROTTERRØD	
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)