

**Midlertidig brukstillatelse**

(Bygningsl. § 99, pkt. 2,3)

Anm.nr. 1030/85

Dato for besikt 4.3.87

Arbeidssted: Alfheimsgt. 9-17
Bygningens art: Rekkeleiligheter
Byggherre: Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Byggemelder: N.B.B.L.
Ansvarshavende: Esten Solberg

Midlertidig brukstillatelse gis for ovennevnte byggearbeide.
Før ferdigattest gis må følgende gjenstående arbeider utføres:

1. Balkonger ved 1.etg. bygges
2. Beleggene på våtrommene må sveises rundt røroppstikkene.
3. Enkelte mindre arbeider gjenstår.
4. Ved planering og tilfylling må disse arbeidene utføres slik at terrenget får fall fra huset.

Ved montering av ildsteder i leilighetene må feier varsles for innstallasjonskontroll.

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 21 / 4 19 87

Odd Lørgen Brudez



BYGNINGSRÅDET

Telefon 52 040

Midlertidig brukstillatelse

(Bygningsl. § 99, pkt. 2,3)

Anm.nr. 1032/85

Dato for besikt 4.3.87

Arbeidssted: Follogt. 16-20

Bygningens art: Rekkeleiligheter

Byggherre: Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Byggemelder: N.B.B.L.

Ansvarshavende: Esten Solberg

Midlertidig brukstillatelse gis for ovennevnte byggearbeide.
Før ferdigattest gis må følgende gjenstående arbeider utføres:

1. Balkonger ved 1.etg. bygges
2. Beleggene på våtrommene må sveises rundt røroppstikkene.
3. Enkelte mindre arbeider gjenstår.
4. Ved planering og tilfylling må disse arbeidene utføres slik at terrenget får fall fra huset.

Ved montering av ildsteder i leilighetene må feier varsles for innstallasjonskontroll.

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 21 / 4 · 19 87

Odd Fjergen Brudeg

SARPSBORG



KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

Telefon 52040

Nytt telefonnr
52011

Midlertidig brukstillatelse

(Bygningsl. §99, pkt. 2,3)

Anm.nr. 1030/85

Dato for besikt 4.3.87

Arbeidssted: Lindesnesgt.43-47

Bygningens art: Rekkeleiligheter

Byggherre: Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Byggemelder: N.B.B.L.

Ansvarshavende: Esten Solberg

Midlertidig brukstillatelse gis for ovennevnte byggearbeide.
Før ferdigattest gis må følgende gjenstående arbeider utføres:

1. Balkonger ved 1.etg. bygges
2. Beleggene på våtrommene må sveises rundt røroppstikkene.
3. Enkelte mindre arbeider gjenstår.
4. Ved planering og tilfylling må disse arbeidene utføres slik at terrenget får fall fra huset.

Ved montering av ildsteder i leilighetene må feier varsles for innstallasjonskontroll.

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 21 / 4 19 87

Odd Fjergen Brædal

**Midlertidig brukstillatelse**

(Bygningsl. §99, pkt. 2,3)

Anm.nr. 1027/85

Dato for besikt 4.3.87

Arbeidssted: Nordkappsgt. 30-42
Bygningens art: Rekkeleiligheter
Byggherre: Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Byggemelder: N.B.B.L.
Ansvarshavende: Esten Solberg

Midlertidig brukstillatelse gis for ovennevnte byggearbeide.
Før ferdigattest gis må følgende gjenstående arbeider utføres:

1. Balkonger ved 1.etg. bygges
2. Beleggene på våtrommene må sveises rundt røroppstikkene.
3. Enkelte mindre arbeider gjenstår.
4. Ved planering og tilfylling må disse arbeidene utføres slik at terrenget får fall fra huset.

Ved montering av ildsteder i leilighetene må feier varsles for innstallasjonskontroll.

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 21/ 4 1987

Odd Fjergen Brudeg

FOLLOTUN BORETTSLAG

Ordensregler utarbeidet av SOBBL og styret i Follotun Borettslag. *(Endret av generalforsamling 24. april 2024)*

1. Andelseier plikter å følge gjeldende ordensregler og vedtekter for Follotun borettslag, og rette seg etter de bestemmelser som blir truffet av generalforsamlingen og styret.
2. Etter kl. 23.00 må du ha din nabo i tankene. Demp ned lyden på TV/radio/stereo. Pianospilling eller spilling på andre instrumenter skal ikke forekomme.
3. Reparasjoner, banking i vegger og lignende skal ikke skje etter kl. 21. Respekter helligdagsfreden.
4. Når det blir gjort utvendig malearbeid og diverse annet arbeid i 2. etasje, skal dette gjøres så skånsomt som mulig for de som bor i 1. etasje.
5. Utvendig lys ved inngangene er innstilt på astro ur og tennes automatisk ved mørkets frembrudd. Dette skal alltid være på om natten.
6. Husholdningssøppel pakkes inn og legges i egen avfallsdunk ute. Papir/aviser og plast legges i merkede avfallsdunker. Løst søppel skal ikke plasseres ved husveggene eller andre steder på borettslagets eiendom. Batterier, lyspærer og malingspann kan kastes i merkede plastkasser i sykkelbod.
7. Vattbleier og sanitetsbind skal ikke kastes i klosettet.
8. Risting av tøy/tepper eller teppebanking fra 2. etasje er ikke tillatt. På fellesarealet ved «snekkerboden» er det satt opp eget stativ for banking av tepper.
9. Det skal ikke henge tøy, tepper eller lignende på tørkestativer eller balkonger på lørdag ettermiddag, søn- og helligdager. Det gis tillatelse til diskret tørking av tøy på egen terrasse på frittstående tørkestativ.
10. All bruk av åpen ild på balkongene er forbudt. Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill.

11. Sykler og lignende skal ikke settes ved inngangene, vennligst benytt sykkelstativ eller sykkelbod.
12. Motorkjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område utenom de regulerte oppstillingsplassene/parkeringsområdene.
13. Bilvask skal ikke forekomme innenfor borettslagets område.
14. Det skal vises aktsomhet for beplantninger som er foretatt i området. Det skal ikke løpes eller lekes i beplantningene.
15. Den enkelte beboer er ansvarlig for skader som påføres borettslagets eiendeler. Skader påført av barn er foreldrenes ansvar.
16. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette kan tiltrekke seg rotter og mus. Det er heller ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område.
17. Det er tillat med 1 husdyr pr. andel/leilighet i borettslaget, men det skal søkes styret om godkjenning. Eieren plikter å påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke løpe fritt inne på borettslagets område, men holdes i bånd.
18. Montering av varmepumper, parabolantenner eller andre ytre fasadeendringer skal godkjennes av styret.
19. Klager eller uoverensstemmelser skal meldes skriftlig til styret. Muntlige klager blir ikke behandlet.
20. Hver enkelt beboer i Follotun Borettslag skal påse at ordensreglene blir fulgt.

Sarpsborg, juni 2021

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Alfheims gate 15, 1707 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

gnr. 1, bnr. 1025

Andelsnummer 11

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 13794-1934

Referansenummer: AE1567

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
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 8 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

A handwritten signature in blue ink that reads 'Jørn-André Isnes'.

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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

Den takserte leiligheten ligger i første etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, innvendig bod samt bod med utvendig adkomst.

Leiligheten fremstår med moderne overflater og ble pusset opp i 2018.

I perioden 2017–2019 har borettslaget gjennomført omfattende oppgraderinger av bygningsmassen, herunder utskifting av takstein med beslag og oppgradert undertak, nye PVC-vinduer med 3-lags glass, nye inngangs- og boddører, nye systemlåser, etterisolering med 50 mm samt ny vindtetting og trekledning, utskifting av utelamper og etablering av nytt ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten gjennomgås nøye. Det vises til de enkelte punktene i rapporten med tilhørende beskrivelser, vurderinger, konsekvenser og anbefalte tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med W-takstoler og undertak av OSB-plater (Nytt 2017-2019).

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Det er ytterdører i malt utførelse, hhv. til leiligheten og til utvendig bod. På kjøkkenet er det en ny balkongdør av pvc med 3-lags isolerglass.

Fra kjøkkenet er det utgang til en veranda av trevirke mot øst. 9 m².

Platting foran inngangspartiet. Markise montert her.

Ringmuren er av støpt betong.

Yttervegger i isolert bindingsverk.

Betongtakstein på tak med snøfanger og stige-trinn til pipe.

Utvendig overflater av liggende dobbelfals kledning.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og malt betong.

Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Gulv på grunn er en isolert og armert betongplate.

Elementpipe som er pusset og malt innvendig i etasjen. Pipa er anobret med en vedovn i stuen.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med bolle servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonsanlegg med avtrekksventil i stue og bad, og tilførselventiler i stue. Naturlige veggventiler i stue og bod. Motor er plassert på loftet.

Varmtvannsbereder er plassert i den innvendige boden.

Vedovn. Varmekabler i entré og bad. Ellers panelovner. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg med 63 AHS og diverse kurser med skru og automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

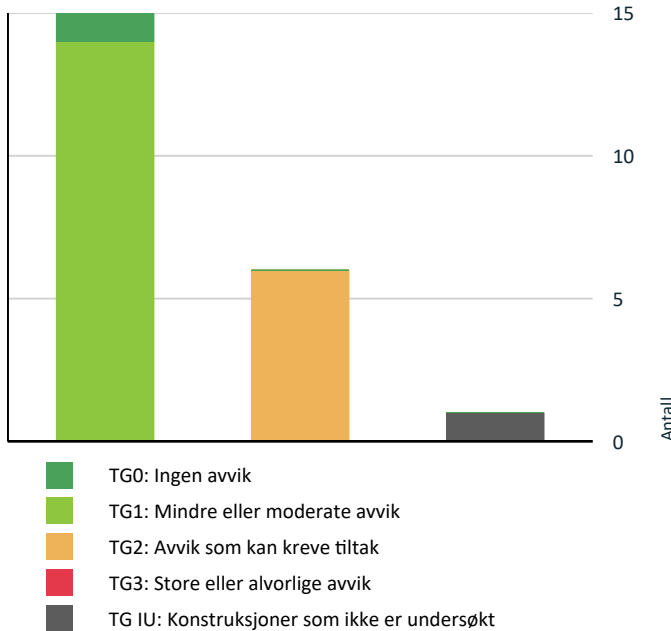
[Gå til side](#)

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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

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 > Andre utvendige forhold	Gå til side
⚠ TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
⚠	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
⚠	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
⚠	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
⚠	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
⚠	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
⚠	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1987

UTVENDIG

TG1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med W-takstoler og undertak av OSB-plater (Nytt 2017-2019).

TG1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG1 Dører

Det er ytterdører i malt utførelse, hhv. til leiligheten og til utvendig bod. På kjøkkenet er det en ny balkongdør av pvc med 3-lags isolerglass.

TG1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra kjøkkenet er det utgang til en veranda av trevirke mot øst. 9 m².



TG1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting foran inngangspartiet. Markise montert her.

Tilstandsrapport

TG IU Andre utvendige forhold

Ringmuren er av støpt betong.

Yttervegger i isolert bindingsverk. Etterisolert med 50 mm med ny vindtetting i 2017-2019.

Betongtakstein på tak med snøfanger og stige-trinn til pipe. Takstein inkl. alle beslag, pluss oppgradert undertak i 2017-2019.

Utvendig overflater av liggende dobbelfals kledning. Kledning byttet i 2017-2019.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og malt betong. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er en isolert og armert betongplate. Det registreres noe plan/- helningsavvik på deler av gulvene.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset og malt innvendig i etasjen. Pipa er anboret med en vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad som ble overflateoppusset i 2018. Tettesjikt, sluk og røropplegg er fra byggeår.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler membrankant ved terskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt fra byggeår.

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- 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.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med bolle servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

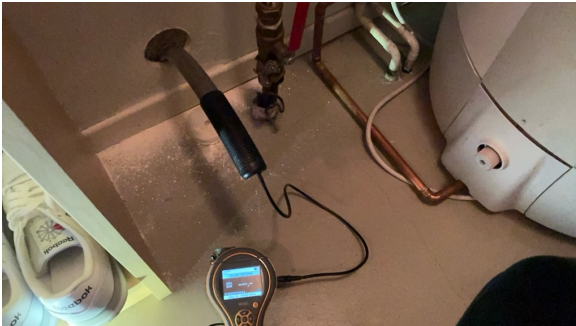
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

ⓘ TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med avtrekksventil i stue og bad, og tilførselventiler i stue. Naturlige veggventiler i stue og bod. Motor er plassert på loftet.



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i den innvendige boden.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Bereder er plassert i rom uten sluk. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.



Oppvarming

Vedovn. Varmekabler i entré og bad. Ellers panelovner. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 63 AHS og diverse kurser med skru og automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1987

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

Ja 2018 elektriker Rino Høiestad la opp nye kurser og sjekket skapet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Alle elektriske arbeider, av dagens eier, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

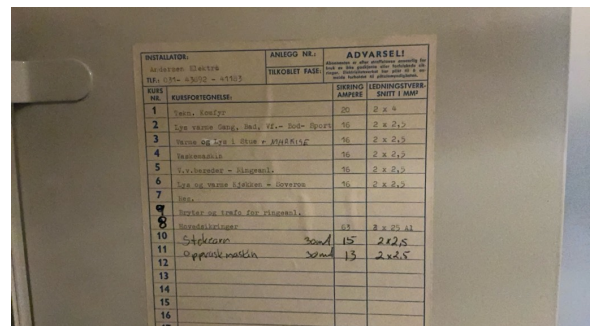
Nei

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

Ja

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

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.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/64 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 000 000

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 uten fradrag

3 000 000

Tillegg for andel fellesformue	+	17 675
Fradrag for andel felles gjeld	-	409 245

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

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.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	82 788
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	89 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 640 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

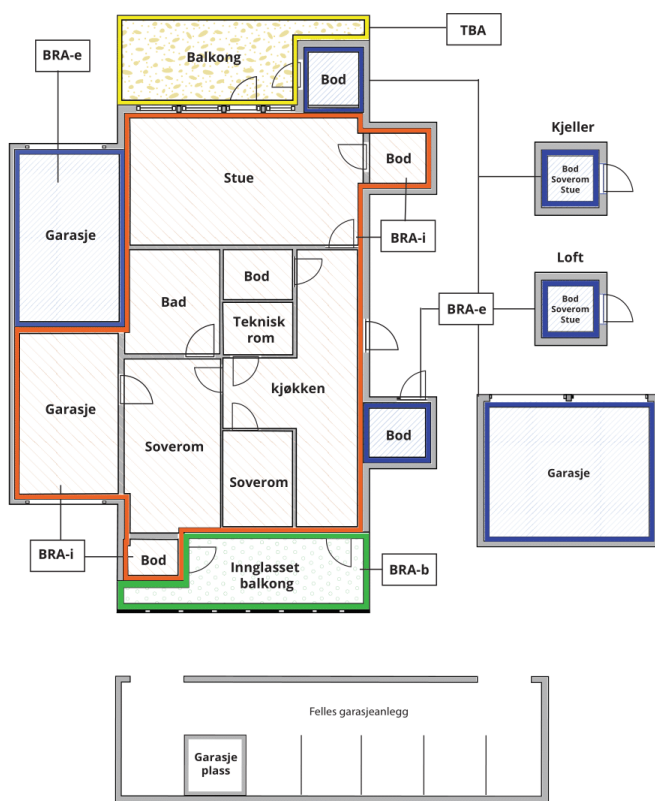
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstert bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
1. etasje	64	2		66	9
SUM	64	2			9
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, bod	Bod 2	

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
13.2.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Lisa Christina Aldridge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1025		0	2794.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alfheims gate 15

Hjemmelshaver

Follotun Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FOLLOTUN BORETTSLAG	948898357		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Aldridge Lisa Christina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
11	177 000	17 675 31.12.2025	409 245 05.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Follotun borettslag har beliggenhet på Fritznorbakken i Sarpsborg sentrum. Det er kort avstand til alle byens fasiliteter, og moderat avstand til lysløype og turterreng. Det er kort kjøreavstand til av og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes, Inspiria Science center og Badeland på Grålum. 500 meter til Glengshølen som kan by på fine gåturer på bryggepromenaden som går langs Glomma med grillplasser og benker. Glengshølen kan også tilby disco golf park, volleyball, skatepark, treningspark og store gressarealer hvor man kan spille fotball og annet.

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

Felles eiet tomt på 2 791 m². Åpent tun mellom boligene. Asfalterte arealer og pent beplantet fellesatrium.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

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 tjenesteyter.

• 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 sokkeetasje) 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 tilgjengelige 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 fuktinnhold 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](#)

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

Alfheims gate 15, 1707 SARPSBORG

18 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Alfheims gate 15

Postadresse

Alfheims gate 15

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Hele eier perioden

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, SP2062365.7.1

Informasjon om selger

Selger

Aldridge, Lisa Christina

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet røropplegg fra kun badekar til dusjkabinett på motsatt side av badet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Viker VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Borettslaget utførte en stor utvendig rehabilitering. Skifte av tak, piper, vinduer og nytt ventilasjonsanlegg som er knyttet opp hos hver enkelt leilighet. Info kan dokumenteres hos styrets leder Arne Laudal.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mesterbygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye kurser. Oppvaskmaskin, koketopp og billader. Nye stikk og ledninger i flere rom i leiligheten . Satt opp noen takpunkter til lamper.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rino Høiestad

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Planlagt utbygging av Pappen kvartalet. Skjer ikke på mange år.

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 84783706

Egenerklærings skjema


Name

Date

Aldridge, Lisa Christina

2026-02-18

Identification

 **bankID** Aldridge, Lisa Christina



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Aldridge, Lisa Christina

18/02-2026
10:09:35

BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 05.02.26 Side 1 av 2

Follotun Borettslag	Vår ref.:	107/11
Alfheims gate 15	Type:	Tilknyttet borettslag
1707 SARPSBORG	Eiere:	Lisa Aldridge
Organisasjonsnr: 948 898 357	Andelsnr:	11

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 899

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter	1 706
Felleskostnader - 1	4 300
Avdrag	893

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	409 245	Gjeld siste årsoppg.:	409 214
Klient ajourf. lån:	7 743 262,03	Klient gj. s. årsoppg.:	7 743 262

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136923771, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 05.02.2026: 7 555 151

Andel av saldo: 399 303

Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2048)

Lånenummer: 15160223542, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 05.02.2026: 188 111

Andel av saldo: 9 942

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2034)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arne Laudal

Adresse: Lindesnes' gate 43

Postnr/-sted: 1707 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 48222070

E-post: Alaudal54@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	17 675	Gjeld:	409 214	Andre inntekter:	1 149
		Utgifter:	22 955		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	177 000
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1986

Gårds/bruksnr: 1/1025, 1/1931, 1/1957, 1/1094

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3693
------------------	------	-------------	------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisen:	SP2062365.2.1
--------------	--------------------	----------	---------------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 05.02.26 Side 2 av 2

Follotun Borettslag	Vår ref.: 107/11
Alfheims gate 15	Type: Tilknyttet borettslag
1707 SARPSBORG	Eiere: Lisa Aldridge
Organisasjonsnr: 948 898 357	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.03.1987	Første innflytting:	01.03.1987
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Borettslaget har noen garasjer ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Vedtekter

for Follotun borettslag org nr. 948898357

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 02.06.04.

Endret punkt 5-1 (1) og 5-2 (2) av generalforsamling den 05.05.15
Nytt punkt 5-2 (6) vedtatt av generalforsamlingen den 09.06.21

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Follotun borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. **Vedlikehold og utskifting av stoppekran i leilighet er andelseiers ansvar. (Vedtatt 05.05.15)**

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. **Vedlikehold og utskifting av utvendig vannkran er borettslagets ansvar. Kranen skal være åpen fra 15. april til 1. oktober. (Vedtatt 05.05.15)**

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

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

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

(6) Borettslaget bestiller og bekoster årlig service og bytting av filter på ventilasjonsaggregatene. Utskifting og annet vedlikehold av ventilasjonsaggregatene bekostes også av borettslaget.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med

minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i

laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 6 - FRITZNERBAKKEN

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Andre bestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 18.10.1982

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert:

- § 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2 Ny boligbebyggelse skal oppføres som rekkehus i 2 etasjer.
- § 3 Bebyggelsen skal plasseres som angitt på reguleringsplanen.
- § 4 Det skal opparbeides lekeplass (oppholdsplass) felles for kvartalet som angitt på reguleringsplanen.
- § 5 Det tillates oppført gjerder mellom de enkelte rekkehusene i inntil 2 meters høyde. Bygningsrådet skal påse at disse gjerder utføres i arkitektonisk sammenheng med bebyggelsen forøvrig.
- § 6 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Det skal legges stor vekt på tilpasning til det eksisterende miljø. For rekkehusbebyggelsen skal det ved byggemelding framlegges fasadeoppriss som viser tilstøtende bebyggelse. Det skal dessuten framlegges en plan for opparbeiding/behandling av de ubebygde arealer.
- § 7 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.



Sentrumspanen

Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019 - 2031

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Bystyret 20. juni 2019



KOMMUNEDLPLAN 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 Høyspenninganlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)	11
§ 4.6 Støy (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	12
§ 4.7 Luftkvalitet (jf. PBL 11-9 nr. 6).....	13
§ 4.8 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 pkt. 6)	14
§ 4.9 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 pkt. 6).....	14
§ 4.10 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	14
§ 4.11 Belysning (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	15
§ 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6)	15
§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7)	15
§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap	18
§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)	18
§ 4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)	22
§ 4.17 Grønnstruktur.....	23
§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser	23
§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 nr. 3).....	23
§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	23
§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5).....	24
§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	26
§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)	27
§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	28
§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	28

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

Bestemmelser og kart, inkludert temakart, er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

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

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

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

- b. Kommunedelplanen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial- og teknisk infrastruktur, samt kulturmiljø, natur- og friluftsområder.
- c. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, kulturminner og kulturmiljøer, barns oppvekstvilkår 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, taxiholdeplass, «kiss-and-ride» og sømløse overganger for gange, sykkel og kollektiv. Det skal være tverrforbindelse over til Glengshølen via en over- eller undergang i forlengelsen av Rosenkrantz gate.

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

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

- d. **Torsbekkdalen H810_04:** Området skal detaljreguleres under ett før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Det skal avsettes areal til gang- og sykkelvei i reguleringsplanen.
- e. **Kvartal 400, Peterson H810_05:** Området er avsatt til sentrumsformål og skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Eksisterende bedrift kan likevel utvikle seg innenfor formålet.

Retningslinjer til § 3.8

i. Maksimale høyder som ikke er satt i § 6 avklares gjennom regulering.

ii. Nytt stasjonsområde H810-01:

- a) *Rosenkrantz gate etableres som hovedatkomst fra St. Marie gate til nytt stasjonsområde. Langs gaten anbefales høyere arealutnyttelse enn i sidegatene og ny bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje, fortrinnsvis i gatekryss, for å gi areal til plasser og til å utvikle en grønn og unik karakter for å markere gatens rolle som hovedatkomst. Gaten bør tilrettelegges for gående og syklende, ikke som ren gågate. Gategulvet bør vies særskilt oppmerksomhet. Det bør utarbeides en felles plan for området/gatearealer som avklarer blant annet plassering av signalbygg og felles løsninger for overvannshåndtering.*
- b) *Ved ny stasjon skal det utvikles et stasjonstorg som skal ligge i direkte tilknytning til nytt stasjonsområde, Rosenkrantz gate og tverrforbindelse til Glengshølen (over- eller undergang). Bygninger i tilknytning til torget bør ha publikumsrettet virksomhet i første etasje og hovedinngang som henvender seg mot torget. Høyreist signalbygg, som landemerke og orienteringspunkt, kan vurderes i videre planer i tilknytning til stasjonstorget. Det bør legges vekt på trygge passasjer og visuelle forbindelser på tvers av kvartaler. Det er viktig med gode gang- og sykkelforbindelser over/under banen med hensikt å dempe barrierevirkning.*
- c) *Sarpsborg kommune og Bane NOR bør samarbeide om områdereguleringen.*

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

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

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

§ 4.1 Plankrav

a. Plankrav (jf. pbl § 11-9 pkt. 1)

- i) I områder for bebyggelse og anlegg med tilhørende underformål, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav 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 «suburbant 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, trafiksikkerhet 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 μ T (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 tilfredsstillende støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021.
- e. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 i T-1442/2021. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.

- f. Dersom et område i gul eller rød støysone i tillegg er utsatt for luftforurensning i gul eller rød sone, jf. temakart Luftforurensning, skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.
- g. Stille områder (områder med særlig hensyn til friluftsliv i lite støypåvirkede omgivelser), angitt på temakart Grønnstruktur: Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Ved skjøtsel av eksisterende stille områder og ved etablering av nye parker og byrom skal stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

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

Retningslinje til § 4.6 Støy

- i. Følgende faller inn under begrepet “støyfølsomt bruksformål”: boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager.
- ii. Syv områder i sentrum er definert som stille områder: Kulåsparken, Kirkeparken, St.Olavs gravlund, Glengshølen, Kvartal 88 ved Oskars gate 29, Borgarsyssel, samt Bystranda/området omkring Tarris.

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

- a. Før ny forurensende virksomhet tillates skal det redegjøres for hvordan hensynet til luftkvalitet er vurdert opp mot andre hensyn. Det skal foreligge spredningsberegninger for den nye/økta 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 grønnstruktur). I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt innneklima. 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 forurenset, utløses krav om undersøkelser, jf. forureningsforskriften § 2-4 andre ledd.
- c. I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

Retningslinje til § 4.9

i. Innenfor sentrumsplanområdet er det generelt mistanke om forurenset grunn. Innledende vurdering, jf. pkt b over, består av en skrivebordsstudie og en befarings 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 forurensete 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 fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.
- iii. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.
- iv. Søknader om riving, nybygg, tilbakeføring, vesentlig om- eller påbygning innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse før tillatelse eventuelt gis.
- v. Områder som inngår i Riksantikvarens NB!-register, som vist på temakart Kulturmiljø, er kulturmiljøer av nasjonal interesse og skal vies spesiell oppmerksomhet. Dette innebærer at alle tiltak innenfor disse områdene skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
- vi. Tilbygg/påbygg skal gis et formspråk som tar hensyn til den verneverdige bebyggelsen ved å tilpasse nye tiltak til bygningens karakteristiske særtrekk,

utforming og materialbruk.

- vii. Tekniske installasjoner
Tekniske installasjoner, herunder alle typer gatelys, parabolantenner, varmepumper, ventilasjon, markiser o.l. skal ikke dominere bebyggelsen og/eller kulturmiljøet. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen eller drift av byrom. Kommunen kan kreve fellesløsninger i områder for sentrumsformål og i tette bolig-gater 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 trekker 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 tilbaketrasket fra fortauslinje.

j. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_11 Veiestetikk Storgata og Hans Niensens 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 bevegelsehemmedes 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 «suburbant 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

Målerogler 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 skjønnhets hensyn 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.*
- *Løsfotoreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller til visuell sjenanse i bybildet. Løsfotoreklame er tillatt innenfor møbleringssonen i gågata.*
- *Skilt/reklame som dekker mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en*

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

- ii. Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende.*
- iii. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.*
- iv. I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.*
- v. Uthengsskilt/ -reklame bør ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.*
- vi. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for 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. Ubebyggt 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, strøkgater og kvartalsnummer, viser byens viktigste forretningsgater, også kalt «strøkgater». I disse gatene skal 80 % av gatefasade i 1. etasje være aktiv. Dette gjelder også for gater vist som «fremtidig potensielt viktige strøkgater 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 strøkgate, men bolig kan henvende seg til bakgård og/eller ikke-strøks gate og kan maksimalt utgjøre 50 % av bruksarealet i 1. etasje.
- b) I øvrige områder innenfor bykjernen, hvor annet formål enn bolig etableres i 1. etasje, stilles krav om at minimum 60 % av gatefasaden er aktiv. Boliger kan etableres i 1. etasje.

ii. Gågata

- a) Bygningene langs gågata skal ha saltak mot gaten tilsvarende dagens bebyggelse (takvinkel mellom 31 og 38 grader).
- b) Ved regulering av kvartaler langs gågata skal gode solforhold i gaten og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata vektlegges.
- c) Forretninger med fasade mot gågata skal ha inngang fra gata.

ii. Møblering i offentlige byrom

- a) Det gis anledning til å møblere i gågata, på torget og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal imøtekommes. Møbleringssoner skal respekteres.
- b) Fremtidige prosjekter i offentlige rom skal innarbeide møbleringssoner der kommunen vurderer dette til å være et behov. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal

imøtekommes.

- c) Permanente innhegninger tillates ikke (jfr. retningslinje til §3.2). Innhegninger som ikke er i tråd med retningslinjen skal omsøkes.

Se også § 6.11 pkt. b. Belegningssten

iii. Markiser, baldakiner, screens og parasoller

- a) Nye permanente baldakiner skal ikke bygges. Eksisterende baldakiner bør fjernes og erstattes med markiser for hvert vindu.
- b) Markiser skal følge vindusrytmen og skal være av lerret.
- c) Markiser eller parasoller bør ikke ha annen reklame enn egen logo/navn. De bør også være ensfargede, slik at de ikke tar for mye oppmerksomhet fra annen utsmykning, bygg etc.
- d) Laveste tillatte høyde under parasoller og markiser er 2.30 meter. Hensikten er å sikre fri sikt i gaterom og plasser.
- e) Parasoller og markiser skal ikke strekke seg utover etablerte ”møbleringssoner”, som for eksempel i gågata.
- f) Screens er ikke tillatt på den aktive delen av fasaden.

c. Bestemmelser utenfor bestemmelsesområdet ”bykjernen”

Utenfor bykjernegrensen kan tjeneste- og handelsvirksomhet som betjener boligområdene innredes på gateplan. Bevertningssteder og uteservering utenfor bykjernen kan tillates så sant dette ikke er til urimelig sjenanse for naboene. Uteservering kan tillates for et mindre antall gjester, og med maksimal åpningstid til kl. 22:00, dersom alle overordnede krav til fremkommelighet, opphold og kulturhistoriske forhold er ivaretatt.

Retningslinjer til § 5.9

- i. Ved regulering av større områder innenfor bykjernen bør det, der det ikke er gitt andre bestemmelser for 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 soldiagram.*

§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

- a. Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av punktvis høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater vektlegges. Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.
- b. Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.
- c. Bebyggelse skal ha maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18 meter.
- d. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.
- e. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrasket 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, trerækker 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 halvdelene som kan ha punktvis høyere bebyggelse.*

Se også § 5.5 Høyder, generelle bestemmelser

§ 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

- a. **Område S1 (Søsterboligene):** Området skal reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Rammer for utvikling i områder satt av til Urban-høy bebyggelse kategori C gitt i §6.4 pkt. b. gjelder.
- b. **Område S2 (Øst for Sarpsborg scene):**
 - i. Kvartal 281 og 102 skal utvikles til parkeringshus med mulighet for kombinasjon med bolig. Eksisterende antall boenheter tillates videreført. Det tillates ikke flere boenheter.
 - ii. Det tillates ikke ny bebyggelse med forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting eller bevertning, utover mindre tilbygg/påbygg og mindre bod/garasje.
 - iii. Området må reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Mindre tilbygg/påbygg, mindre bod/garasje og bruksendring av eksisterende bebyggelse er unntatt reguleringskravet.
 - iv. Det kan åpnes for overflateparkering i en overgangsfase inntil parkeringshus er bygd.
 - v. Kvartalene må utvikles med høy estetisk kvalitet og et grønt preg.
 - vi. St. Marie gate 28 tillates ikke revet før det foreligger igangsettingstillatelse for utbygging av parkeringshus.

Retningslinje til §6.5

Vedrørende pkt a. og b.: Eksisterende bebyggelse kan brukes til formålene som inngår i begrepet «sentrumsformål», såfremt det er i tråd med restriksjonene knyttet til storulykkerisiko gitt i § 3.1. Ved ny bebyggelse slår reguleringskravet inn. Se også rammer for regulering i §6.4.

§ 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

- a. Bestemmelse §§6.2 og 6.4 gjelder også for områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting som faller henholdsvis under høydekategori “suburban-tett bebyggelse” og «urban-høy bebyggelse».
- b. For kvartal 509 (den delen av kvartalet som omfatter St. Olav videregående skole og Sarpsborghallen, vist på temakart Høyder og bygningstypologi) tillates maksimal gesimshøyde 18,5 m. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter.

§ 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

Borregaard industriområde, nåværende: Bebyggelse med alminnelige funksjoner som ikke krever særskilt tilpasning f.eks. kontor, skal ikke overstige gesims-/mønehøyde 17,5 m. Industribenyttelse 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. gamle hjem)
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	Kulåstien 3
1/1246	Oscar Pedersens vei 51 A- H (Ninive)
1/3836	Oscar Pedersens vei 45 (Borregaard Hovedgård, hovedhuset, låven, teglsteinsbygning og stabbur)
1/780	Dronningens gate 34 (Glenghuset)
1/643	Sandesundsveien 30
1/822	Sandesundsveien 32

1/3860	Arne Meidells vei 9
1/3867	Arne Meidells vei 7

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_4 KULÅS ØST	
1/3775, 1/3774, 1/3773	Sverdrups gate 23, 27, 30
1/3769,1/3770,1/3771,1/3772	Oscar Pedersens vei 20, 22 og 24 og Borghilds gate 32
1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746	Borghilds gate 22, 24, 26 og 28
1/3747- 1/3758	Håkons gate 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 og 41.
1/3451-1/3457, 1/3443, 1/3444, 1/3441, 1/3442, 1/3439, 1/3440, 1/3437, 1/3438	Håkons gate 20 A og B, 22, 24 A og B, 26 Grimkells gate 13 Borggata 17, 19 A og B, 21 A og B Borghilds gate 18
1/3458,1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3449, 1/3450, 1/3447, 1/3448, 1/3445	Håkons gate 28, 30 A og B, 32, 34 Grimkells gate 14 Borggata 25, 27 A og B, 29 A og B, 31
1/3021, 1/3022, 1/3434, 1/3435,1/3409, 1/3432, 1/3433, 1/3436	Borghilds gate 34 og 36 Nansens gate 18 og 20 Oscar Pedersens vei 17, 19, 21 og 22 (Frankrike)
1/1243, 1/1244, 1/1245	Borghilds gate 33A-D, 35A-B, 37A-D, 39A-D, 41A-B, 43A-D, 45A-D, 47A-D

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_5 GROTTERØD	
1/1171	Jonas Lies gate 15 (tidl. Grotterød gård)
1/1143	Korsgata 24
1/1105	Storgata 4
1/1172	Hans Nielsen Hauges gate 52
1/1526	Hans Nielsen Hauges gate 48

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE DRONNINGENSGATE H570_6 + deler av STORGATA	
1/1280	Dronningens gate 81
1/1108	Dronningens gate 94
1/1255	Dronningens gate 97
1/1648	Storgata 18, 20 og 22
1/1552	Storgata 24A
1/1553	Storgata 24B
1/1554	Storgata 26A
1/1555	Storgata 26B
1/1555	Storgata 26C
1/1556	Storgata 28A
1/1557	Storgata 28B
1/1558	Storgata 30A
1/1559	Storgata 30B
1/1599	Storgata 32A

1/1599	Storgata 32B
1/1647	Storgata 33, 35 og 37
1/1564	Storgata 39A
1/1565	Storgata 39B
1/1664	Storgata 41A
1/1616	Storgata 41B
1/1566	Storgata 43A
1/1567	Storgata 43B
1/1596	Storgata 45A
1/1597	Storgata 45B
1/1600	Storgata 47A
1/1601	Storgata 47B
1/1279	Dronningens gate 83

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_7 FRITZNERBAKKEN	
1/1037	Lindesnes' gate 33
1/1038	Alfheims gate 12 A-B
1/944	Nordkapps gate 24 A-F
1/999	Lindesnes' gate 22
1/730	Vikens gate 10
1/713	Olav Haraldssons gate 73
1/765	Olav Haraldssons gate 75
1/739	Færders gate 40
1/709	Færders gate 41
1/702	Olav Haraldssons gate 61A-E

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_10 KREMATORIET OG GRAVLUNDEN	
1/1267	Hans Nielsens Haugesgate 32 (Krematoriet)



Adresse

Alfheims gate 15, 1707 SARPSBORG

Dato for energimerking

17.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260297

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6224105

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

1025

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


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

1987

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Annen/UKjent ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

280,94 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

289,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 520 kWh



Alfheims gate 15, 1707 SARPSBORG



Detaljering

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



Alfheims gate 15, 1707 SARPSBORG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 varmelementer 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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



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>

Follotun Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00

Sted: Lande Bo, Møterom 2

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

08.04.2025

Hilsen styret i Follotun Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker til behandling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Arne Laudal
Styremedlem, Aina Torskenes
Styremedlem, Kari Holtgaard
Varamedlem, Natalie Mørch Pettersen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Arne Laudal er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Arne Laudal (gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Aina Torskenæs er på valg.

Styrets innstilling: Aina Torskenæs (gjenvalg)

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Natalie Mørch Pettersen er på valg.

Styrets innstilling: Natalie Mørch Pettersen (gjenvalg)

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har i perioden bestått av: Tor Erik Johansen og Sigbrit Gjertsen

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Follotun Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Follotun Borettslag for 2024

Follotun Borettslag, org.nr. 948898357 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Follotun Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 18 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i If Skadeforsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Arne Laudal, Valgt fra 09.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kari Holtgaard, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Aina Torskenes, Valgt fra 09.05.2023, Valgt for 2 år
Varamedlem, Natalie Mørch Pettersen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførrel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

April:

Ventilasjonsanleggene våre: Halvårlig filterbytte ble utført.

November:

Ventilasjonsanleggene våre: Den årlige servicen samt det halvårige filter-byttet ble utført.

Fyringsanleggene våre:

Sarpsborg brann- og feiervesen gjennomførte tilsyn og feiing der dette var nødvendig. Det var intet å bemerke til anleggene.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

TV/Bredbånd: Nye Rutere er installert. Et nytt tilbud fra Telenor ble akseptert. Noe som medførte en besparelse for den enkelte beboer på kr 20,- per mnd.

Vår- og Høst-dugnad ble gjennomført på vanlig måte. Beboernes deltagelse var meget tilfredsstillende.

Snømåkingen ble i år, som i fjor, foretatt av noen av beboerne. Basert på den snømengden som kom, har dette fungert tilfredsstillende.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vasking og maling av bygningsmassen:

To tilbud er innhentet. Et fra Malermester Pål-Andrè Eriksen og et fra Gunnar Magnussen

Fasadevedlikehold.

Tilbudene ble behandlet på styremøtet avholdt den 13. Feb.

Tilbudet fra Gunnar Magnussen Fasadevedlikehold ble akseptert av styreleder og styremedlemmene.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2025

Resultatregnskap for Follotun Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		738 264	671 832	738 300	900 100
Innkrevde kostnader finans		601 152	531 312	601 100	598 300
Innkrevde kostnader garasjer		24 000	24 000	24 000	24 000
Sum inntekter		1 363 416	1 227 144	1 363 400	1 522 400
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	24 058	5 029	5 000	10 000
Styrehonorar	2	55 000	52 500	55 100	50 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		11 058	8 110	8 500	8 400
Revisjonshonorar	3	4 000	3 875	4 100	4 200
Forretningsførerhonorar		62 305	61 182	62 400	64 900
Drift og vedlikehold	4	96 273	85 325	56 000	94 700
TV/bredbånd		119 338	110 811	117 500	124 100
Forsikringer		81 677	71 045	79 600	90 900
Kommunale avgifter		280 507	189 299	246 500	316 700
Eiendomsskatt		96 849	96 850	96 900	96 900
Kostnader strøm, energi		15 410	14 383	12 000	17 000
Andre driftskostnader	5	15 951	27 034	18 700	16 300
Sum kostnader		862 426	725 443	762 300	894 100
Driftsresultat		500 990	501 701	601 100	628 300
Finansnetto					
Renteinntekter		39 237	34 145	0	0
Rentekostnader		444 599	372 196	449 400	436 600
Sum finansielle poster		-405 361	-338 051	-449 400	-436 600
Resultat		95 629	163 650	151 700	191 700
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		95 629	163 650	0	0

Balance for Follotun Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	10 356 000	10 356 000
Garasjer / carporter	7, 11	423 871	423 871
Sum anleggsmidler		10 779 871	10 779 871
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	8	123 538	126 788
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		853 024	905 294
Konto for skattetrekk-bundne midler		5	5
Sum omløpsmidler		976 568	1 032 087
SUM EIENDELER		11 756 439	11 811 959

Balanse for Follotun Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		-437 679	-533 308
Sum egenkapital	9, 10	-435 879	-531 508
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	7 720 539	7 873 222
Borettsinnskudd	12	4 466 000	4 466 000
Sum langsiktig gjeld		12 186 539	12 339 222
Kortsiktig gjeld			
Skyldig off. myndigheter		417	89
Påløpte renter		2 405	3 527
Annen kortsiktig gjeld	13	2 958	629
Sum kortsiktig gjeld		5 779	4 245
Sum gjeld		12 192 318	12 343 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 756 439	11 811 959

Follotun Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Arne Laudal
Styreleder

Kari Holtgaard
Styremedlem

Aina Torskenes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	1 027 843	1 029 083
Endring disponible midler		
Årets resultat	95 629	163 650
Avdrag lån	-152 683	-164 890
Årets endring av disponible midler	-57 054	-1 240
Disponible midler	970 788	1 027 843
Omløpsmidler	976 568	1 032 087
Kortsiktig gjeld	-5 779	-4 245
Disponible midler	970 788	1 027 843

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	21 100	4 400
5092 Feriepenger	2 958	629
Sum	24 058	5 029

Borettslaget har utbetalt lønn for snømåking og div. arbeid på uteområde. Borettslaget har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).
Antall årsverk: 0,1

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	64 003	49 523
6603 Vedlikehold uteområde	32 270	35 802
Sum	96 273	85 325

Vedlikehold omfatter serviceavtale ventilasjon + diverse reparasjoner, gressklipping, samt innkjøp av blomster, jord, bensin til snøfreser m.m....

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy og redskap	489	628
6550 Driftsmateriell	2 751	1 449
6560 Rekvizita	0	70
6725 Juridisk rådgivning	0	11 688
6800 Kontorrekvisita	1 119	0
6860 Kurs og konferanser	1 700	3 900
7090 Driftskostn. traktor;maskin	1 345	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 363	1 344
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 175	2 175
7770 Bank og kortgebyr	1 612	1 612
7771 Diverse purregebyr og renter	-18	-53
7790 Andre driftskostnader	3 414	4 222
Sum	15 951	27 034

Konto 7790: Bårebukett, mat, drikke og kake til dugnad, gløgg og pepperkaker til julelystenning, blomster til 50, 60 og 70-årsdager, samt tømning ved Gatedalen.

Note 6 - Bygninger

Kostpris bygninger anskaffet 1987	10 296 000
Kostpris bod anskaffet 2007	60 000
Bokført verdi 31.12	10 356 000

Tomt har Gnr. 1 Bnr. 1025 og 1931. Kjøpt i 1987 og inngår i kostpris bygninger.

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

Note 7 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1989	423 871
Bokført verdi 31.12	423 871

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	123 538	126 788
Sum	123 538	126 788

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-531 508	-695 158
Årets resultat	95 629	163 650
Egenkapital 31.12.	-435 879	-531 508

Note 10 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136923771
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	9 000 000
Lånesaldo 01.01:	7 873 222
Avdrag i perioden:	152 683
Lånesaldo 31.12:	7 720 539

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	439 605	2 637 630
	10	426 682	4 266 820
	2	408 044	816 088

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

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1987 kr 4 466 000.

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

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	2 958	629
Sum	2 958	629

Resultat og balanse med noter for Follotun Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Follotun Borettslag

Styreleder	Arne Laudal (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Kari Holtgaard (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Aina Torskenes (sign.)	20.03.2025



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Follotun Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Follotun Borettslag som viser et overskudd på kr 95 629. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 21. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor





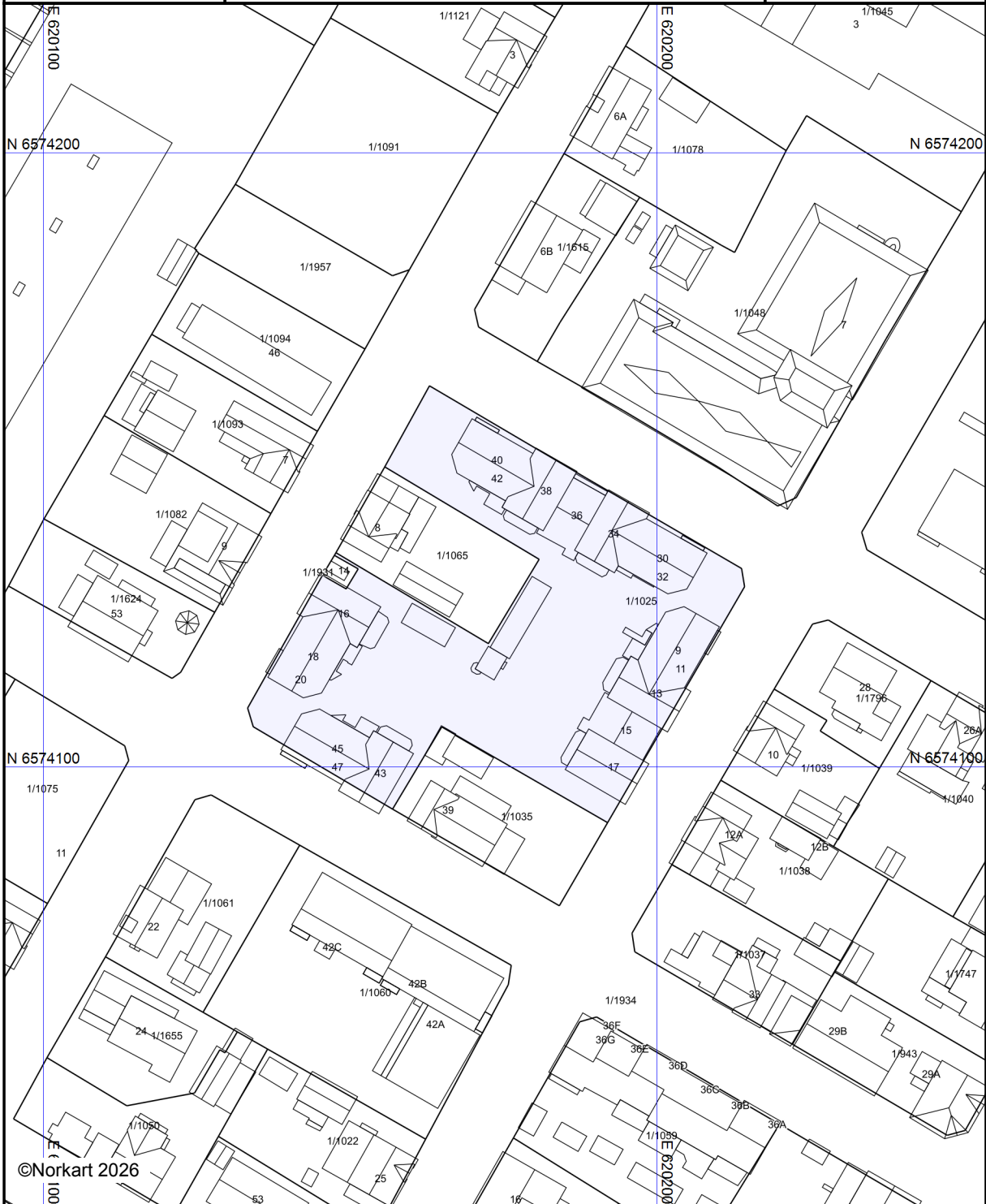
Sarpborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/1025
Adresse: Alfheims gate 15
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2026


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Alfheims gate 15	H0101	1/1025	66	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ALDRIDGE LISA CHRISTINA 031264*****	Eiendomsrett 1/1	ALFHEIMS GATE 15 1707	Bosatt

Vegadresse: Alfheims gate 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1707 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	206 Fritznerbakken	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
6	6224105		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	12.02.1987

6: Bygning 6224105: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 12.02.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	472
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	472
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	5

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.01.1986	22.01.1986
Igangsettingstillatelse	09.06.1986	09.06.1986
Tatt i bruk	12.02.1987	12.02.1987

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	202	0	202	0	0	0
H01	4	270	0	270	0	0	0

Borettslag

Navn	Follotun Borettslag	Org.nr	948898357
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	18

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/1025	2794.5	
Grunneiendom	1/1957	405.2	
Grunneiendom	1/1931	16.9	
Grunneiendom	1/1094	480.6	

Alfheims gate 15

Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Fritznerbakken	2 min 🚶
Linje 135	0.1 km
🚶 Sarpborg stasjon	9 min 🚶
Linje RE20	0.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚶

Skoler

Lande barneskole (1-7 kl.)	8 min 🚶
421 elever, 22 klasser	0.7 km
Kurland barneskole (1-7 kl.)	12 min 🚶
442 elever, 22 klasser	1.1 km
Childrens Intern. School Sarpborg (1... 13 min 🚶	
267 elever, 15 klasser	1.1 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.)	17 min 🚶
430 elever, 37 klasser	1.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
553 elever, 38 klasser	0.6 km
St. Olav videregående skole	13 min 🚶
860 elever, 42 klasser	1.1 km
Borg videregående skole	13 min 🚶
680 elever, 44 klasser	5.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Storbyen Senter, Sarpborg	11 min 🚶
-----------------------------	----------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

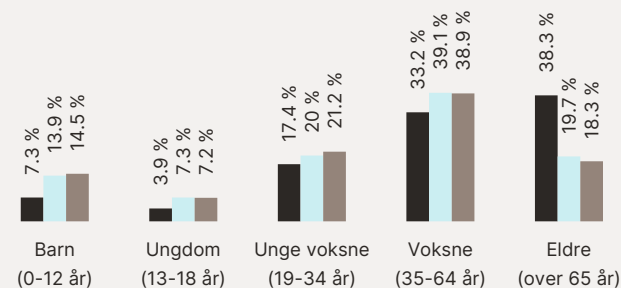


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gleng/Fritznerbakken	2 248	1 469
Fredrikstad/Sarpborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Askeladden barnehage (0-5 år)	3 min 🚶
39 barn	0.3 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
68 barn	0.4 km
Storeper barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
129 barn	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Kurland	4 min 🚶
PostNord	0.4 km
Coop Extra Kurland	8 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100



Gateparkering
Vanskelig til tider 74/100

Sport

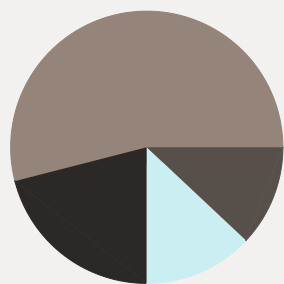
⚽ Eilertsevja grusbane 5 min 🚶
Fotball 0.5 km

⚽ Kruseløkka ungdomsskole 7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

🏊 SATS Sarpsborg 9 min 🚶

🏊 SKY Fitness Sarpsborg 13 min 🚶

Boligmasse



■ 21% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 54% blokk
■ 12% annet

«Gangavstand til alt og et trivelig område å bo i.»

Sitat fra en lokalkjent

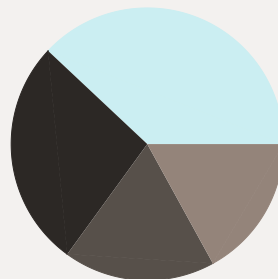


Varer/Tjenester

📍 Storbyen 9 min 🚶

📍 Vitusapotek Sarpsborg 9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



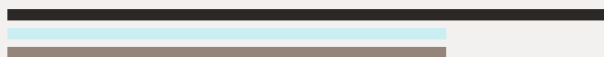
Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

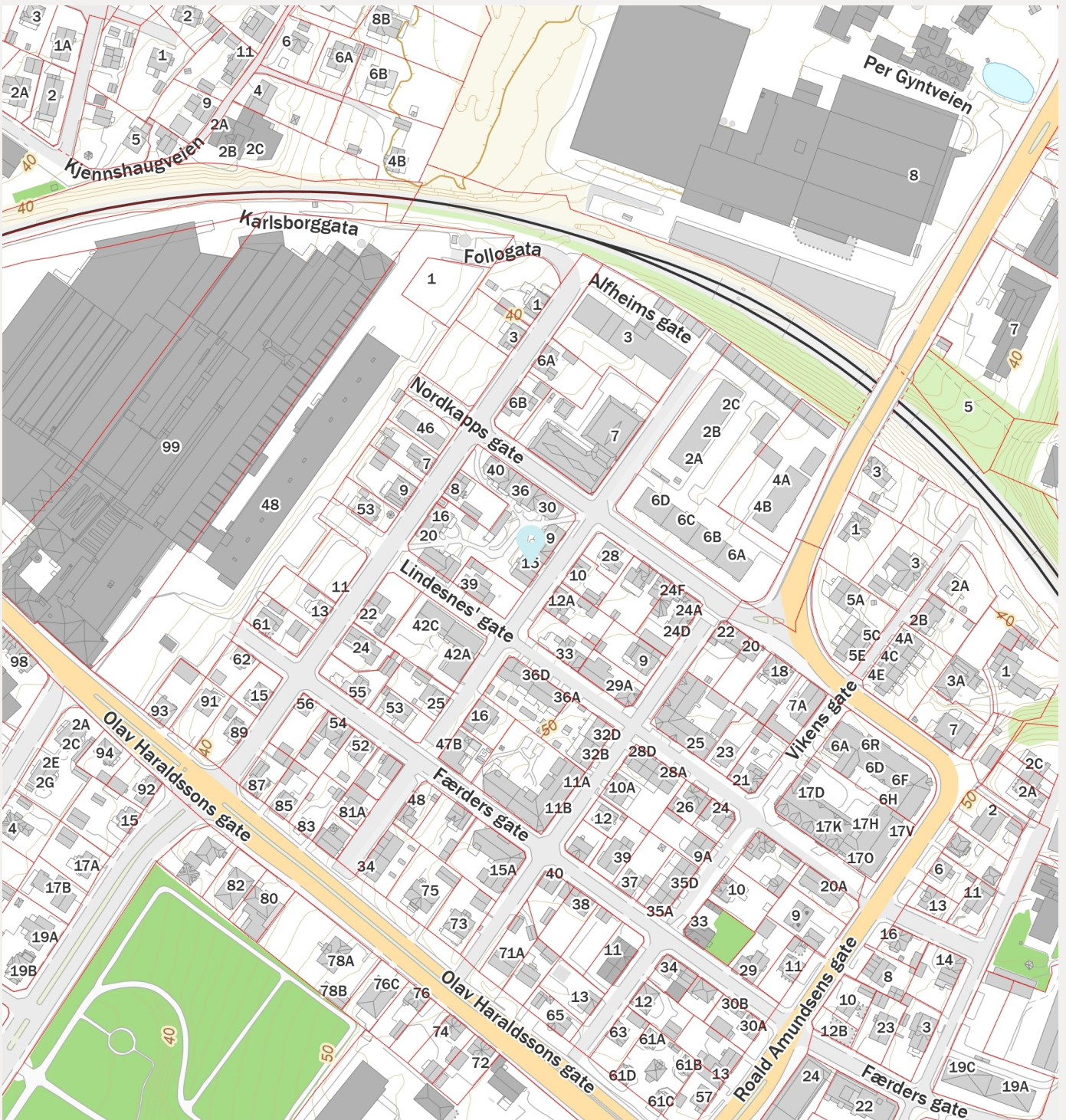
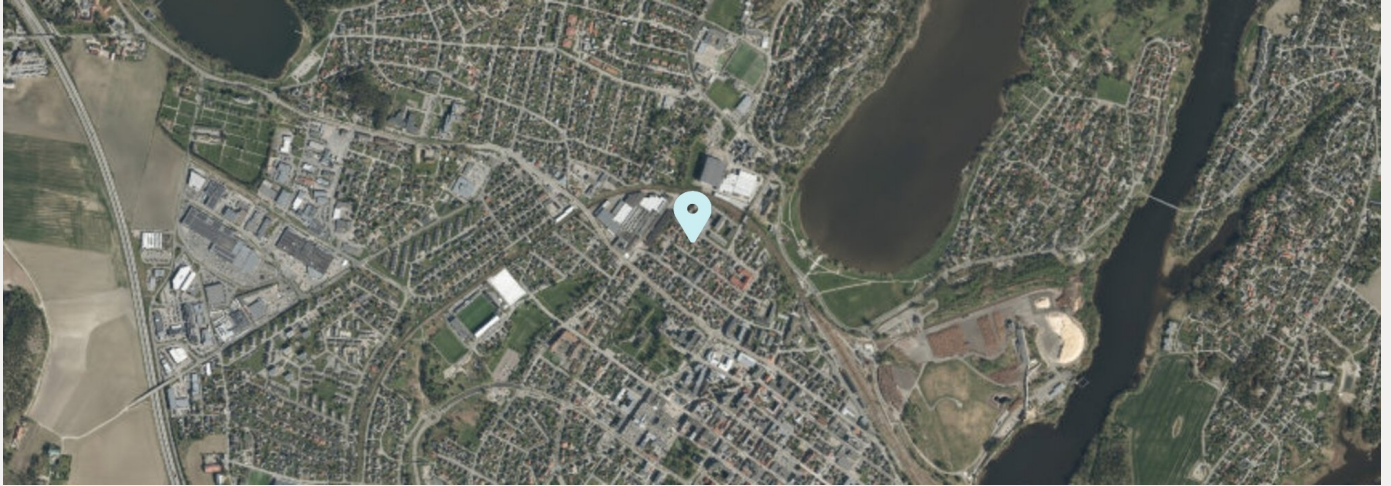


0% 60%

■ Gleng/Fritznerbakken
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Eiendom	3105 1/1025		
Utskriftsdato	04.02.2026	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.

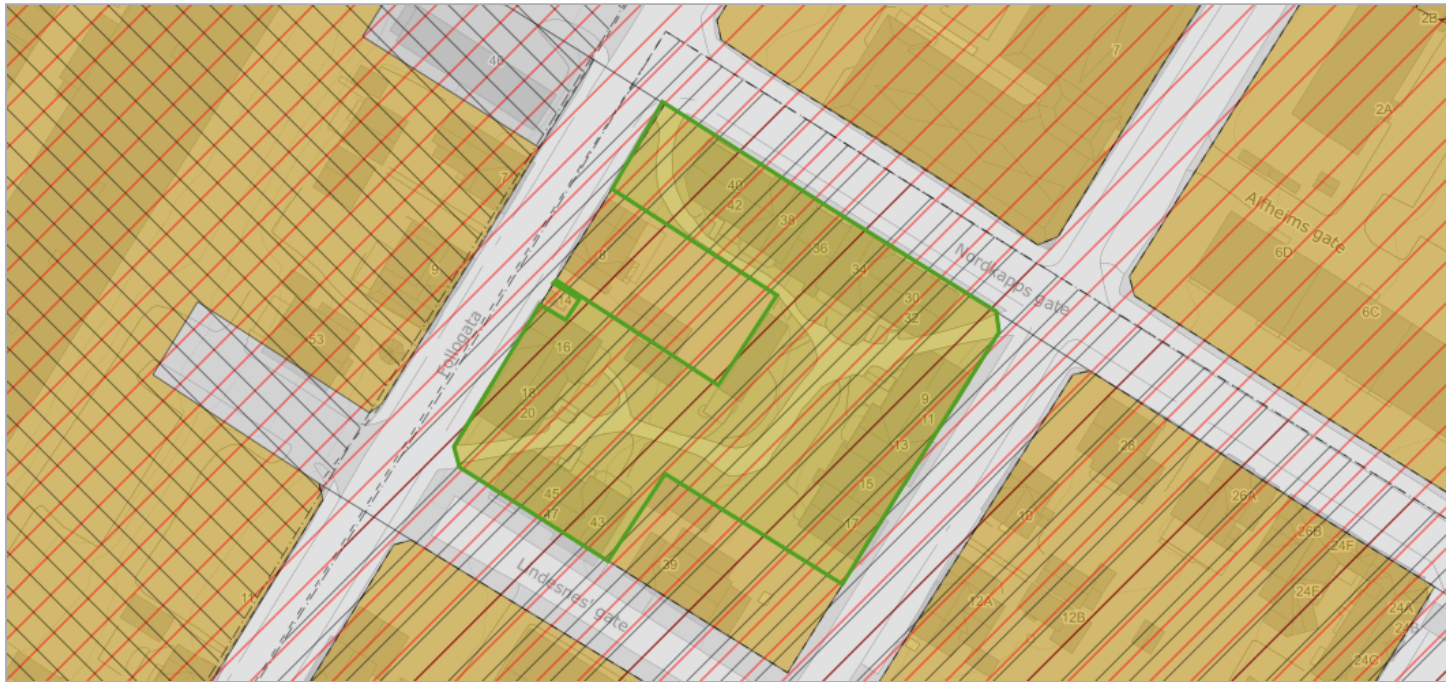
6 Berørte datasett

- ❗ Kommunedelplan
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

11 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner

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 hoveddrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	
KpArealformålOmråde - Sentrumsformål - Nåværende	
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg - Nåværende	
Parkering - Nåværende	
KpFareSone	Rasfare
KpAngittHensynSone	Bevaring kulturmiljø
KpGjennomføringSone	Krav om felles planlegging
KpBåndleggingSone	Båndlegging for regulering etter PBL - Nåværende
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpGjennomføringGrense	Gjennomføringgrense
KpBåndleggingGrense	Båndlegginggrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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	Suburban tett bebyggelse
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_7

AngittHensynsone

AngittHensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_07

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	03.02.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringszone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

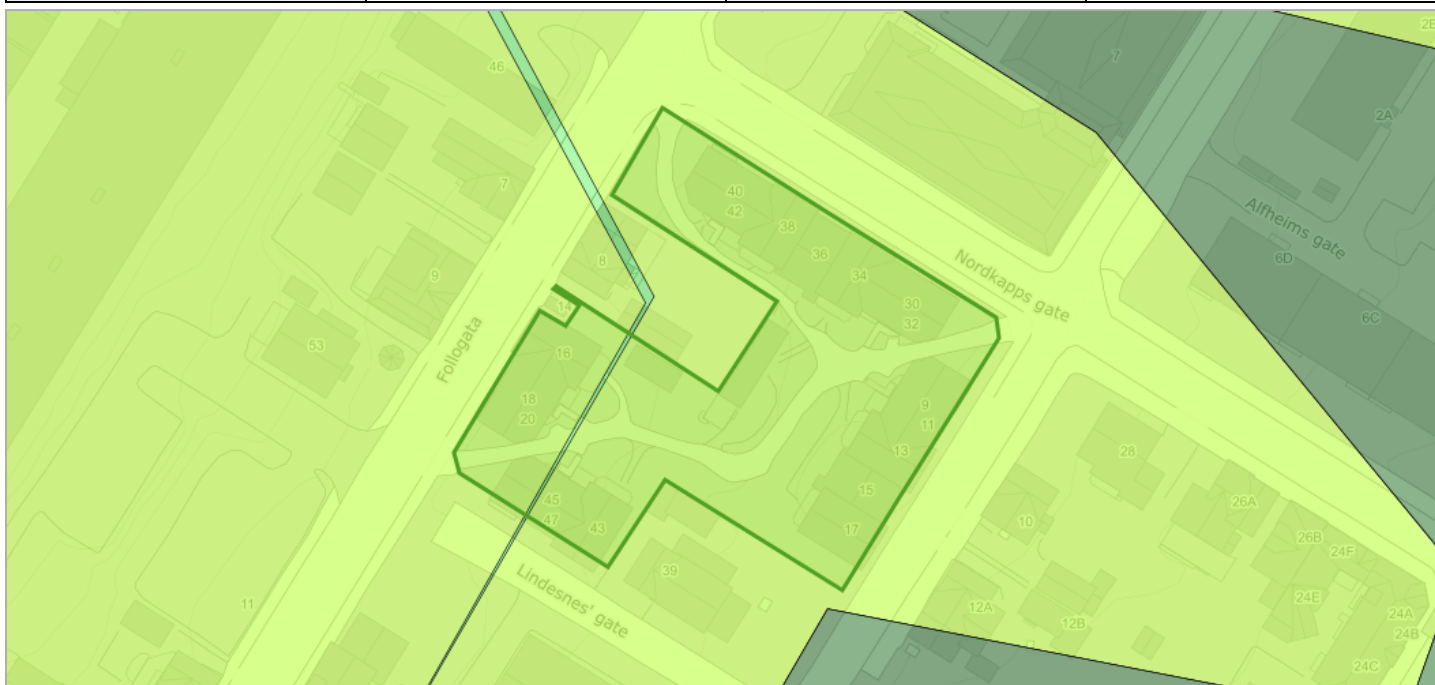
Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Fritznerbakken	3105	315524-1	E-UTE	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315524)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Fritznerbakken	3105	315524	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315524)

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Lav kvikkleirefare
■ Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark	Antall
Alfheims gate (faresone 10-5)	Lav	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)	2

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 kvikkeleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

 Stor
 Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Gangveg
	Gatetun
	Parkeringsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
RbBevaringOmråde	Bygninger
RbBevaringGrense	RbBevaringgrense
RpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Vegetasjonsskjerm
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Industri
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense oppheves
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Eksisterende bebyggelse
	Bebyggelse forutsettes fjernet
RpPåskrift	Felt navn
	Plantilbehør
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11052	Kvartal 6 - Fritznerbakken	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11052)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
Rekkehus 2etg.	(112) Konsentrert småhusbebyggelse	-	5
Fl. opph./lek/gangv.	(750) Felles lekeareal	-	1
Fortau	(322) Gangvei	-	1

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Park
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
	Fortau
	Gatun
	Sykkelveg
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Renovasjonsanlegg
RpBestemmelseOmråde	Udefinert
PblMidlertidigByggAnleggsområde	Midlertidig bygg- og anleggsmråde
RpBestemmelseGrense	RpBestemmelseGrense
RpOmråde	Planforslag
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Byggegrense
	Regulert parkeringsfelt
RpJuridiskPunkt	Møneretning
RpPåskrift	Felt navn
	Areal
	Utnytting
	Plantilbehør
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11104	Kvartal 400 (Pappen)	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=11104)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_FO6	(2012) Fortau



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1025	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alfheims gate 15, 1707 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 8 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 2 786 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 2 795 m ² KPHensynsonenavn H310_01 KPFare Ras- og skredfare

Delareal 2 786 m²
BestemmelseOmrådenavn Suburban tett bebyggelse
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 2 795 m²
BestemmelseOmrådenavn H570_7
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 2 795 m²
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn H570_07

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11052
Navn	Kvartal 6 - Fritznerbakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.10.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/243/1152.pdf
Delarealer	Delareal 1 079 m ² Formål Felles lekeareal Feltnavn Fl. opph./lek/gangv.
	Delareal 1 696 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn Rekkehus 2etg.
	Delareal 19 m ² Formål Gangvei Feltnavn Fortau

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Follotun Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Lande Bo, Møterom 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Monica Holmen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Monica Holmen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 13

Antall fullmakter: 1

Antall stemmeberettigede: 14

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 1

Fra SOBBL: Monica Holmen

Vedtak:

Vedtatt

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Tor Erik Johansen og Sigbrit Gjertsen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til etterretning.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker til behandling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:

Det bevilges kr 55.000 til intern fordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Arne Laudal er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Arne Laudal (gjenvalg)

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Arne Laudal

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Aina Torskens er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Aina Torskens (gjenvalg)

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Aina Torskens

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Natalie Mørch Pettersen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Natalie Mørch Pettersen (gjenvalg)

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Natalie Mørch Pettersen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har i perioden bestått av: Tor Erik Johansen og Sigbrit Gjertsen

Vedtak:

Valgt ble: Tor Erik Johansen og Sigbrit Gjertsen

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

Vedtak:

Valgt ble: Arne Laudal

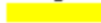
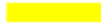



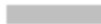
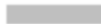










































Vara ble: Aina Torskenes

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 23.04.25

Monica Holmen, møteleder (sign.)
Tor Erik Johansen, protokollvitne (sign.)
Sigbrit Gjertsen, protokollvitne (sign.)

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>		↔	Avkjørsel
	Område for boliger med tilhørende anlegg	←→	Regulert møneretning
	Konsentrert småhusbebyggelse	Abc	Påskrift feltnavn
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>		Abc	Påskrift feltnavn
	Kjøreveg	Abc	Påskrift areal
	Gate med fortau	Abc	Påskrift utnyttning
	Annen veggrunn	Abc	Påskrift bredde
	Gangveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Gatetun	Abc	Påskrift plantilbehør
	Parkeringsplass	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>			
	Bevaring av bygninger		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles lekeareal for barn		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
	Grense for bevaringsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>			
	Boligbebyggelse		
	Sentrumsformål		
	Industri		
	Energianlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Industri/lager		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Sykkelveg/felt		
	Annen veggrunn - grøntareal		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>			
	Park		
	Vegetasjonsskjerm		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>			
	Sikringsone - Frisikt		
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL</i>			
	Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar		
	Bestemmelseområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringsonegrense		
	Bestemmelsegrense		
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendomsgrense som skal oppheves		
	Byggegrense		
	Byggegrense		
	Byggelinje		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Frisiktslinje		
	Regulert parkeringsfelt		
	Målelinje/Avstandslinje		