Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Deleveien 46 D, 1712 GRÅLUM

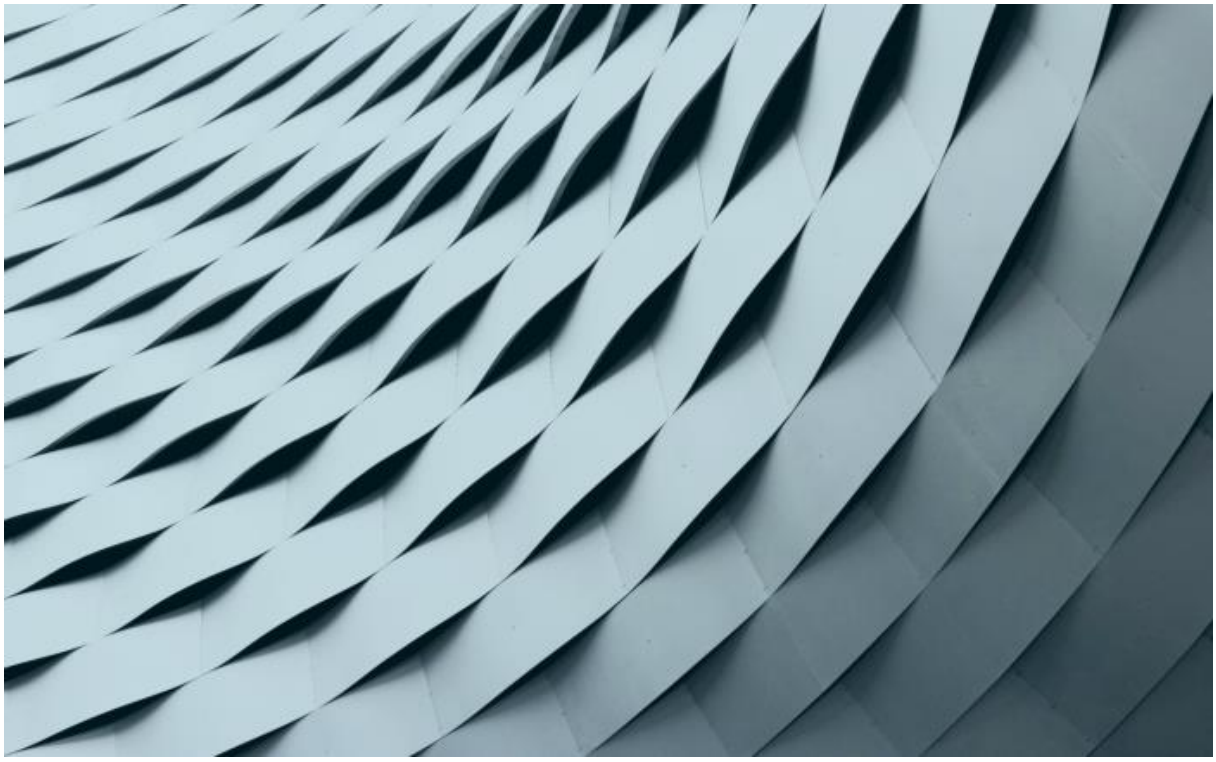
SARPSBORG kommune

gnr. 2047, bnr. 274, snr. 8

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13794-2078 **Eiendomsverdi ref nr:** JD1403

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

Witek™
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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

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

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

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

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, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en leilighet beliggende i andre etasje, og som har utgang til en vestvendt veranda fra stuen. Leiligheten inneholder entré, gang, stue/kjøkken, 3 soverom. bad/vaskerom, wc og bod.

Leiligheten har en normalt standard, og fremstår med normal bruksslitasje.

Se for øvrig ytterligere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Pulttak. Tekket med papp.
Ytterveggene er oppført av bindingsverk isolert med mineralull som er kledd med liggende malt kledning.
Vinduer med karm og ramme i tre, 3- lags isolerglass.
I entréen er det en ytterdør i malt utførelse, og i stuen er det en vanlig balkongdør med 3-lags isolerglass.
Fra stua er det utgang til veranda oppført av impregnerte og malte materialer.
Tretrapp med ståltrinn opp til inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himlinger.
Trebjelkelag mellom etasjene.
I stuen finnes det en stålpipe anboret med en peisovn.
Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med innredning med heldekkende servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat.
Sentralstøvsuger.
Varme i gulv i bad. Vedovn. Panelovner.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

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

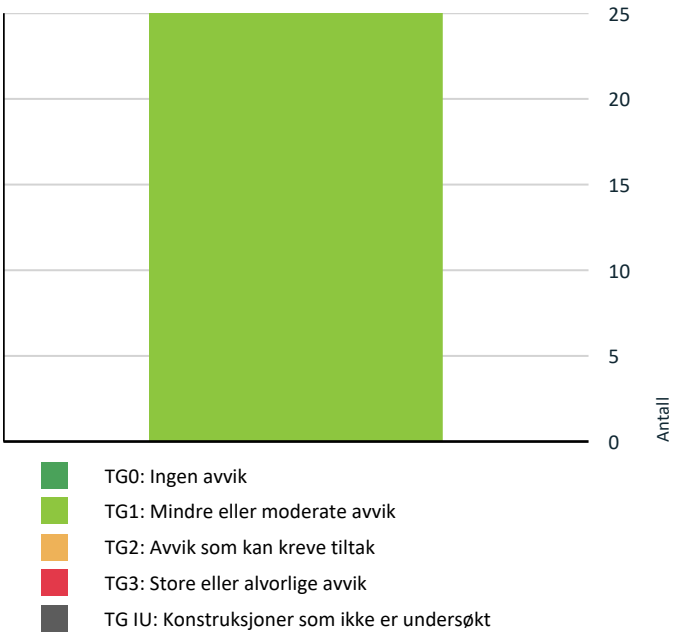
Bod i fellesrekke

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

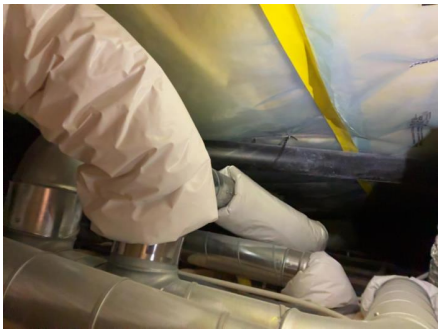
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak med liten mulighet for inspeksjon.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I entréen er det en ytterdør i malt utførelse, og i stuen er det en vanlig balkongdør med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda. Undergulvet er ikke sjekket.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med ståltrinn opp til inngangsdør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på isolert ringmur og støpt plate på mark.
Ytterveggene er oppført av bindingsverk isolert med mineralull som er kledd med liggende malt kledning.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av stål/aluminium.
Antatt tekket med papp eller tilsvarende. Ikke inspisert pga. sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene er kledd med malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I stuen finnes det en stålpipe anboret med en peisovn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører og profilerte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, og sluket er av plast.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

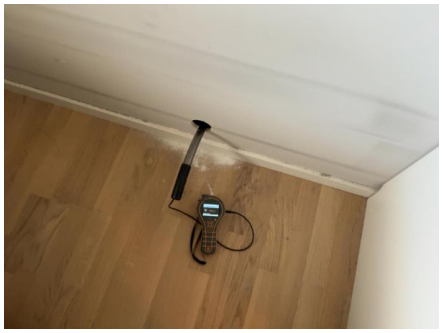
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

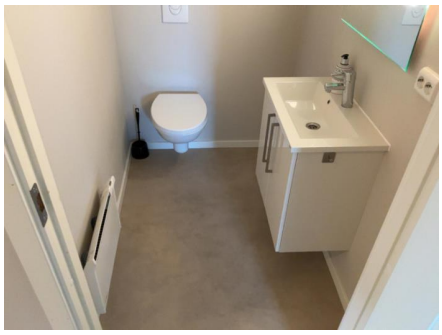
2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv og malte veggplater. Det er oppvarming med panelovn.

Tilstandsrapport

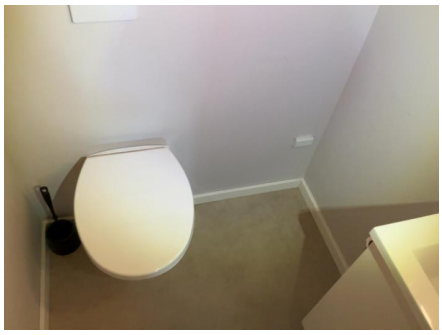


2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant og vegghengt toalett.



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

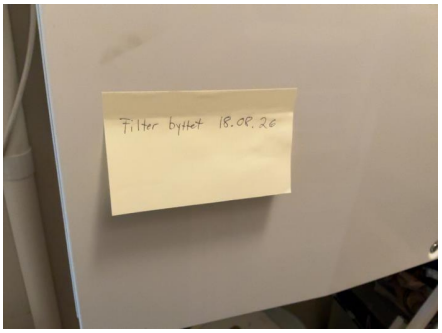
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

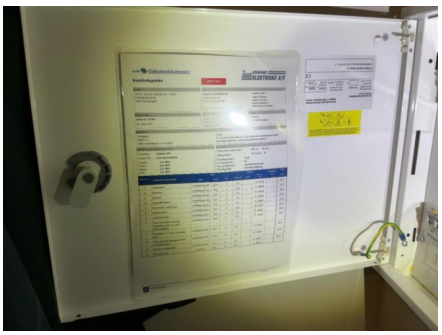
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Beskrivelse

Dette sikringsskapet er moderne, med jordfeilautomater (kombivern) på alle kurser. Kursfortegnelsen er ryddig utfylt.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Tilstandsrapport

Oppvarming

Beskrivelse

Varme i gulv i bad. Vedovn. Panelovner.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Bygninger på eiendommen

Bod i fellesrekke



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Carport



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/99 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Bod

Andre bygg: Bod i fellesrekke, Carport
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**4 200 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	35 225
Fradrag for andel felles gjeld	-	6 528
Konklusjon markedsverdi		**4 250 000**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.		21 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.		5 000
Felleskostnader	Kr.		42 300
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**68 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 000 000**

Bod i fellesrekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod i fellesrekke	Kr.		**30 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 080 000**

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.		1 100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

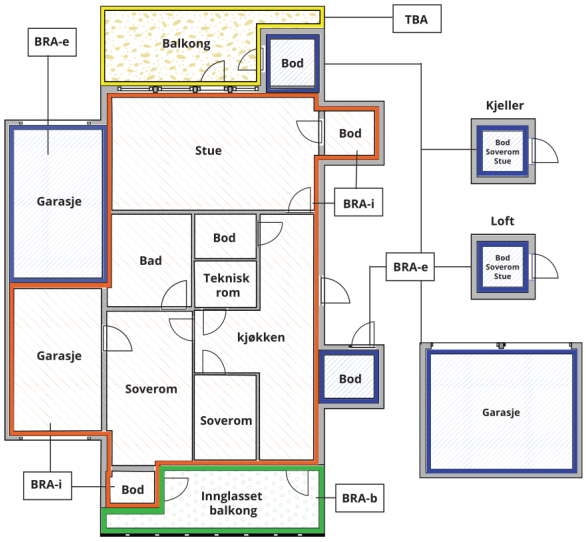
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	99			99	10
SUM	**99**				**10**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, bod		

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

Bod i fellesrekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

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

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Preben Johan Aasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2047	274		8	12700 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Deleveien 46 D

Hjemmelshaver
Preben Johan Aasen

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
4180, Sameiet Bjørnstad	98 / 4500	OBOS Eiendomsforvaltning AS	820928962

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 35 225 31.12.2025	Kr. 6 528 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Bjørnstad med kort vei til Sarpsborg sentrum, av- og påkjøring E6, Kalnes sykehus, barnehager, skoler og dagligvarebutikker.

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

Opparbeidet med asfalterte gangarealer, lekestativ og gressarealer.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Deleveien 46 D, 1712 GRÅLUM

11 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Deleveien 46 D	Deleveien 46 D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

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.

8 år

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, SP4615805

Informasjon om selger

Selger

Aasen, Preben Johan

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vedlikehold / service

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aktiv Ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70713167

Egenerklæringsskjema

Name	Date
PREBEN JOHAN AASEN	**2026-08-11**

Identification

PREBEN JOHAN AASEN

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

HOLMSKAU & PARTNERS AS
Partners Sarpsborg v/Henrik Lien
Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO
E-post: henrik@partners.no

Deres ref.: 194260042 . Vår ref.: 4180-1-08 Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bjørnstad Bk3
Organisasjonsnr:	820928962
Seksjonseier:	Aasen, Preben Johan
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Deleveien 46 D, 1712 GRÅLUM
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	2047
Bnr.	274

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP4615805.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjon 1 til og med 16 samt seksjon 41 til og med 56 disponerer carport. Det er totalt 32 carporter. Kun fysiske personer kan være seksjonseiere, ifølge vedtektene. Ladestasjon for elbil: for de som har carport kan de selv montere ladestasjon i egen carport. Forbruk går på egen måler. For de øvrige er det satt opp ladere. Alle leiligheter må ha lik solskjerming med identisk farvekode (grå). Kontakt styret ved spørsmål. Sameiet har vedtektsfestet godkjennelsesordning for såvel nye seksjonseiere som nye leietagere. Ref. vedtektens pkt. 2-2 og 2-3. Innglassing av veranda godkjent av årsmøtet 24.4.2020 iht angitt utforming. Se innkallelse til årsmøte 2020. Hver leilighet her sitt eget ventilasjonsaggregat for inn – og utluft; så det er ingen fellesinnretning sameiet har ansvar for.Innregulering børe foretas år om annet, eller ved behov for fin Det innkreves et månedlig leietillegg for årlig bytte av ventilasjonsfiltre og rens av - filtre ved behov. Sameier kjøper inn filtre og seksjonseier bytter selv to ganger pr år. Forsikringsavtale i If.avtale nr. SP4615805. Skader meldes styret

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207801712
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,40%
Restsaldo	38 260,00
Innfrielsesdato:	30.08.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 524,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	811,00	
Carport	100,00	
Bytte av ventilasjonsfilter og rens	200,00	
Felleskostnader	1 743,50	
Kabel-tv	670,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 768,-
Fradragsberettigede kostnader:	880,-
Annen formue:	35 225,-
Gjeld:	6 528,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207801712
Restsaldo:	832,98
Kapitalkostnader:	839,27
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 832,98,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siri Jordal Iversen pr. e-post: siri.jordal.iversen@OBOS.NO eller telefon: 22 98 89 95.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jarle Thorvald Kynningsrud, e-post: bjornstadbk3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

enova

Energiattest



Adresse	
Deleveien 46D, 1712 GRÅLUM	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338083**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300575525**
Gårdsnummer **2047**	Bruksnummer **274**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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
121,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
124,65 kWh/m²	**11 475 kWh**



Deleveien 46D, 1712 GRÅLUM

Detaljering

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

Deleveien 46D, 1712 GRÅLUM

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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Bjørnstad BK3, org. nr. 820928962

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Vedtatt på stiftelsesmøte 4. mai 2018, sist endret på årsmøte 14.4.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bjørnstad BK3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 3. april 2018

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 56 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2047, bnr. 274 i Sarpsborg kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- sportsbod,
- parkeringsplasser i carport,
- private uteareal,

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 5. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Seksjonsnummer fra og med nr 17 til og med nr 40 har enerett til bruk av parkeringsplass, ute på sameies tomt. Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg A. Eneretten gjelder fram til 2048.(maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer totalt 70 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 32 stk carport plasser som tilleggsareal til seksjon nr. 1 til og med 16 og nr. 41 til og med 56 (Alternativ 1)
- 24 stk parkeringsplasser på fellesareal – med midlertidig enerett, for seksjon 17 til og med 40 (Alternativ 2a)
- 8 stk parkeringsplasser og 6 stk HC-plasser på fellesareal (Alternativ 2b)

ALTERNATIV 1: PARKERINGSPLASSER I CARPORTER SEKSJONERT SOM TILLEGGSDELER

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene i carport er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjon nr. 1 til og med 16 og nr. 41 til og med 56.

(2) Parkeringsplass i carport kan bare selges sammen med hoveddelen.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportene.

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av carportene, fordeles mellom seksjonseierne nr. 1 til og med 16 og nr. 41 til og med 56.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- reparasjoner
- forsikring
- bygningsmessig vedlikehold
- andre kostnader

ALTERNATIV 2: PARKERINGSPLASSER PÅ FELLESAREAL

Parkeringsplasser på fellesareal – med midlertidig enerett

4-5 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjon nr. 17 til og med 40 har midlertidig enerett til 1 stk parkeringsplass på fellesareal utvendig.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg A til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs. i 2048.

(4) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(5) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-6 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-7 Kostnadsfordeling
Kostnadene fordeles likt mellom alle seksjonseierne.

Alternativ 2 b: Parkeringsplasser på fellesareal – uten fast tildeling

4-8 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Det er 8 stk parkeringsplasser og 6 stk HC-plasser på fellesareal.

4-9 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold av felles parkeringsplasser.

4-10 Kostnadsfordeling
Kostnadene fordeles likt mellom alle seksjonseierne.

4-11 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Utbygger har installert 3 ladepunkter ved felles parkeringsplasser (alternativ 2b). Vedlikehold av disse dekkes av sameiet. Strøm betales etter forbruk eller ved et beløp fastsatt av styret.

(2) Utbygger har tilrettelagt for lading i carporter. Vedlikehold av disse dekkes av den tilhørende sameier. Strøm betales av den enkelte sameier via hovedmåler i tilhørende seksjon.

(3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(4) Kostnader til etablering av nye ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter forbruk eller ved et beløp fastsatt av styret.

4-12 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles pr. seksjon etter måling av forbruk
Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Følgende kostnader fordeles pr. seksjon etter parkeringsløsning
Kostnader til den enkelte seksjon sin parkeringsløsning, jfr. punkt 4, fordeles etter type parkeringsløsning.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden
Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.

ORDENSREGLER
FOR
Sameiet Bjørnstad BK3

SIST ENDRET VED 12.03.2020

1. Formål og omfang

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

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

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være stille mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Det skal ikke spilles høy musikk som kan være forstyrrende for naboene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, glass på hveranda, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og kartong sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Hvitevarer og større elektroniske artikler skal ikke settes ved avfallsbeholder, samt farlig avfall, batterier, maling osv. Dette må kastes på kommunens avfallsdeponi. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. De som er tildelt carport, skal benytte denne. De som ikke har carport skal parkere på oppmerket plass. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Unødvendig tomgangskjøring er forbudt

Lading av El bil skal utføres med godkjent ladestasjon / utstyr. Det er ikke lov å benytte skjøteledning.

For de som har carport og ønsker lading, må det installeres godkjent ladestasjon i egen carport.

Parkering på handicapplass er kun for de med gyldig HC bevis.

Gjesteparkering. Hvis det er ledig på handicaplass kan denne benyttes som gjesteparkering for gjester til beboere i sameiet. Hvis handicapplass er opptatt må man benytte områder utenfor sameiet.

Det er kun plass for 1 bil pr. husstand på fellesområdene/carport. Har man mer enn 1 bil så må man finne parkering på utsiden av sameiets eiendom. Tilhenger skal ikke parkeres utenfor oppmerket plass. Tilhenger er å anse som bil nr 2 i forhold til parkering. Carport skal ikke benyttes som lagringsplass.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig måte er til ulempe for de øvrige beboerne. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill på veranda. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

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

9. Solskjerming

Det kan monteres zip screens, og markiser. For at vi skal ha et helhetlig sameie så er det viktig at alle benytter samme farge på screens og markiser. Før man bestiller må man henvende seg til styret for fargekoder.

10. Spørsmål, og andre henvendelser

Har dere spørsmål knyttet til sameiet eller ønsker å melde fra om noe, da kan dere kontakte styret.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BJØRNSTAD BK3

Organisasjonsnummer: 820928962
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Sarpsborg Roklubb, Tuneveien 60.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Edvin Blomkvist er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjennelse av de stemmeberettigede

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tove Amundsen og Inger Berte Østerhus Holmsten er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjennelse av møteinnkallelsen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallelsen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000 for perioden 2025/2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Avsetning til fremtidig vedlkehold

Sameiets lån er fullt innfridd 1.9.2026. Styret foreslår å fortsette innbetalingen av dette beløpet, med formål avsetning til fremtid vedlikehold for tiden etter 1.9.2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjent
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

På valg: Hele styret.

Bakgrunn: Chandni Patel trakk som som leder i november 2025 og Jan Erik Amundsen lot seg da velge som leder frem til ordinært årsmøte i april 2026.

Ingrid Kristiansen trekker seg. Barry Thomas Twigg ble valgt for 2 år i april 2024 og er således på valg nå.

Styrets sammensetning er beskrevet i sameiets vedtekter:

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Innstilling
Styret har fungert som valgkomité og har ikke funnet kandidat til ny styreleder innen sameiet. Styret har derfor søkt og fått anbefalt en ekstern styreleder, se under

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jarle Kynningsrud

Følgende stilte til valg:
Jarle Kynningsrud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cato Rasmussen

Følgende stilte til valg:
Cato Rasmussen
Barry Thomas Twigg

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Johannessen

Det ble ikke valgt varamedlemmer

Følgende stilte til valg:
Terje Johannessen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4180
SAMEIET BJØRNSTAD BK3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJØRNSTAD BK3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, Sarpsborg Roklubb, Tuneveien 60.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjennelse av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjennelse av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Avsetning til fremtidig vedlkehold
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BJØRNSTAD BK3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjennelse av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tove Amundsen og Inger Berte Østerhus Holmsten er valgt.

Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000 for perioden 2025/2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000.

Sak 7

Avsetning til fremtidig vedlkehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets lån er fullt innfridd 1.9.2026. Styret foreslår å fortsette innbetalingen av dette beløpet, med formål avsetning til fremtid vedlikehold for tiden etter 1.9.2026.

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

På valg: Hele styret.

Bakgrunn: Chandni Patel trakk som som leder i november 2025 og Jan Erik Amundsen lot seg da velge som leder frem til ordinært årsmøte i april 2026.

Ingrid Kristiansen trekker seg. Barry Thomas Twigg ble valgt for 2 år i april 2025 og er således på valg nå.

Styrets sammensetning er beskrevet i sameiets vedtekter:

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Innstilling
Styret har fungert som valgkomité og har ikke funnet kandidat til ny styreleder innen sameiet. Styret har derfor søkt og fått anbefalt en ekstern styreleder, se under

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jarle Kynningsrud

  Se vedlegg for presentasjon. Styret ber om fullmakt til å inngå avtale med ham som styreleder for 1 år og med avtalt årlig godtgjørelse kr. 50.000.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cato Rasmussen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen kandidat

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Terje Johannessen

Vedlegg

1. Jarle Kynningsrud, presentasjon.pdf

Styrets årsrapport

STYRET

På ordinært årsmøte 29.4.2025 ble følgende styre valgt:

Leder Chandni Patel Deleveien 48 A
Styremedlem Jan Erik Amundsen Bjørnstadveien 45A
Styremedlem Ingrid Kristiansen Bjørnstadveien 45C
Styremedlem Barry Thomas Twigg Bjørnstadveien 47C
Varamedlem Tony Elvegaard Bjørnstadveien 55D
Varamedlem Cato Flemming Rasmussen Deleveien 40 C

Chandni Patel trakk seg som styreleder i desember og Jan Erik Amundsen har fungert som styreleder etter dette og frem til ordinært årsmøte i 2026.

STYRETS ARBEID

Det har i 2025 vært avholdt 10 styremøter.

Det har også vært uformelle møter utendørs i forhold til spørsmål rettet mot fellesarealene.

Til snømåking, strøing, og gressklipping benytter vi Østfold Anlegg. Vi er også så heldig at vi har en liten arbeidsgruppe som både måker og strør i tillegg til Østfold Anlegg. Disse passer på der hvor Østfold Anlegg ikke kommer til blant annet. Stor takk til alle dere i gruppa.

Vi leide også inn containere til bruk for beboere. Da var det mulig å kaste alt mulig avfall og ting man ikke har fått kastet tidligere. Samtidig har vi også dugnad for klipping av hekk. Tusen takk til alle som er med på disse dugnadene..

Vi fikk også installert nye brannalarmer i alle boliger.

Vi har også hatt en omfattende servicerunde på ventilasjonsanlegget. Det har dessverre vært litt for mye feil på diverse deler.

Vi fikk også anlagt en bocciabane. Den er det bare å benytte for alle. Vi har også boccia kuler til utlån.

Alle har også fått en branninstruks. Husk å ta en liten titt på denne innimellom, da det kan være greit å vite hvordan man skal forholde seg hvis det skulle bli brann.

Vi fikk også en stor jordfeil på anlegget til utelys. Det er nå utbedret

Som tidligere år har Barry T. Twigg ansvar med å luke og rydde på fellesområdene. Dette er med på at det ser pent og ordentlig ut hos oss. Da vi har store områder å passe på, så vil vi også oppfordre alle som bor her om å luke / rydde litt rundt egen leilighet. Da holder det seg pent hele tiden. Vi har også kjøpt inn masse utstyr som kan benyttes, vi har spader, feiekoster, kantklippere med mer som kan benyttes. Det står i fellesboden.

Vi har også gjennomført en energikartlegging. Energikartlegging gjennomføres for å få oversikt over energibruken, identifisere lønnsomme energitiltak, og danne grunnlag for søknad om støtte fra Enova.

Vi har også endret litt på parkeringen hos oss. Vi er et stort sameie, hvor alle har enten 1 oppstillingsplass, eller 1 carport. Bil nummer 2 skal parkeres utenfor sameiet. Grunnen til dette er at det skal være plass til gjester og andre besøkende. Husk også at det ikke er lov å parkere på HC parkering.

Vi har i tillegg fått installert hjertestarter på fellesboden, malt/beiset drager og gulv i 2.etg og som et preventivt tiltak plukket vekk blomstene på hekkene under sommerdugnad, slik at bær ikke vokser. Dette førte til at unger ikke hadde tilgang til å kaste bær på veggene våre ifjor. Vi håper på samme innsats i år også.

Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad Bk3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnstad Bk3 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 11. mars 2026
Tell Norge AS



Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

SAMEIET BJØRNSTAD BK3
ORG.NR. 820928962, KLIENTNR. 4180

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 708 320	1 708 320	1 809 000	2 015 000
Andre inntekter	3	20 000	0	38 000	38 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 728 320**	**1 708 320**	**1 847 000**	**2 053 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-89 542	-85 394	-90 000	-89 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 500	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-112 890	-108 550	-108 000	-117 000
Konsulenthonorar		-147 533	-12 680	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-697 312	-404 732	-374 000	-570 000
Forsikringer		-195 183	-167 825	-201 000	-225 120
Energi/fyring		0	-203	-15 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-367 067	-344 266	-354 000	-380 000
Andre driftskostnader	8	-42 360	-107 265	-165 000	-178 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 760 887**	**-1 339 414**	**-1 486 000**	**-1 738 420**
DRIFTSRESULTAT		**-32 567**	**368 906**	**361 000**	**314 580**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	81 178	61 478	40 000	60 000
Finanskostnader	10	-40 425	-73 240	-100 000	-8 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**40 753**	**-11 762**	**-60 000**	**52 000**
ÅRSRESULTAT		**8 186**	**357 143**	**301 000**	**366 580**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		8 186	357 143		

SAMEIET BJØRNSTAD BK3
ORG.NR. 820928962, KLIENTNR. 4180

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 625	5 524
Forskuddsbetalte kostnader		0	88 304
Andre kortsiktige fordringer	11	3 016	9 165
Driftskonto OBOS-banken		96 092	402 712
Sparekonto OBOS-banken		1 665 438	52 221
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 607 359
SUM OMLØPSMIDLER		**1 772 171**	**2 165 285**
SUM EIENDELER		**1 772 171**	**2 165 285**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 317 522	1 309 336
SUM EGENKAPITAL		**1 317 522**	**1 309 336**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	299 847	722 461
SUM LANGSIKTIG GJELD		**299 847**	**722 461**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 265	10 765
Leverandørgjeld		129 368	115 785
Skyldige offentlige avgifter	13	863	815
Påløpte renter		117	304
Annen kortsiktig gjeld	14	6 190	5 818
SUM KORTSIKTIG GJELD		**154 803**	**133 488**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 772 171**	**2 165 285**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 9.3.2026
Styret i Sameiet Bjørnstad Bk3

Jan Erik Amundsen /s/ Ingrid Kristiansen /s/ Chandni Patel /s/ Barry Thomas Twigg /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bytte av ventilasjonsfilter og rens	100 800
Felleskostnader	873 552
Carport	38 400
Kabel-tv	248 640
Lån	446 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 708 320**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert ventilasjonsfilter	4 000
Erstatning Sarpsborg Kommune	16 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**20 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-60 000
Påløpte feriepenger	-6 120
Arbeidsgiveravgift	-23 422
SUM PERSONALKOSTNADER	**-89 542**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 281

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-152 185
Drift/vedlikehold elektro	-13 886
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 161
Drift/vedlikehold brannsikring	-128 191
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-188 475
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 006
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-6 408
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-697 312**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 475
Container	-15 095
Håndverktøy	-9 655
Annet driftsmateriale	-858
Andre driftskostnader	-2 124
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 281
Andre kontorkostnader	-697
Bank- og kortgebyr	-3 168
Velferdskostnader	-2 007
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-42 360**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	935
Renter av sparekonto i OBOS-banken	79 858
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	61
Andre renteinntekter	324
SUM FINANSINNTEKTER	**81 178**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-40 425
SUM FINANSKOSTNADER	**-40 425**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	3 016
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 016**

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,15 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2019	-2 650 000	
Nedbetalt tidligere	1 927 539	
Nedbetalt i år	422 614	
		-299 847
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-299 847**

NOTE 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-863
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-863**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-6 120
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 190**

Jarle Kynningsrud

Informasjon/CV

Jarle Kynningsrud
Født 27.05.1966





PERSONLIG INTRODUKSJON:

Jarle Kynningsrud

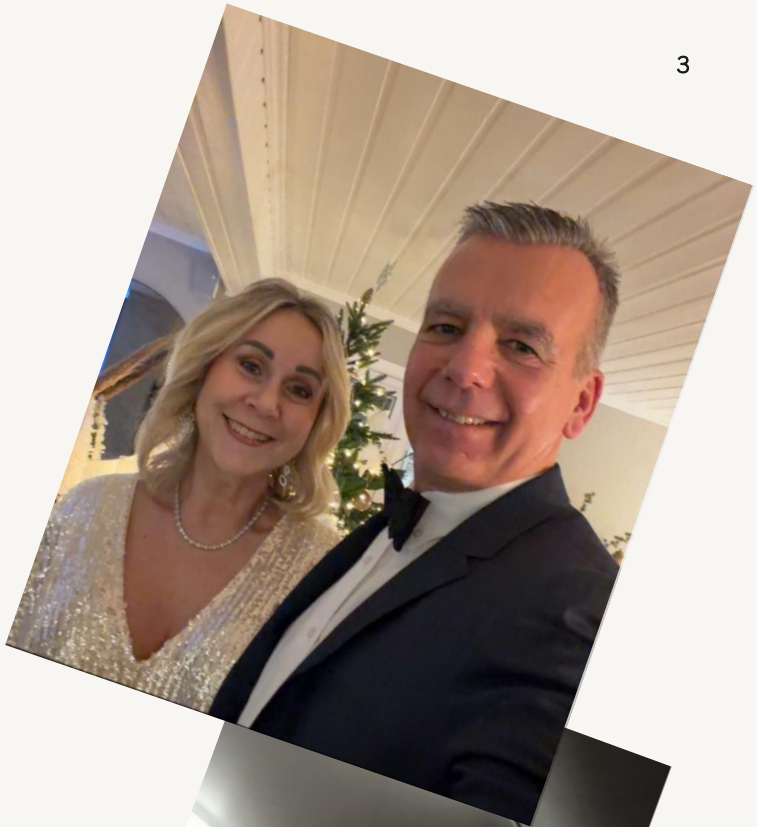
Gift med Hanne Næss Kynningsrud siden 1995

Bor på Oksviken, Gressvik siden samme årstall

Er I ferd med å flytte til Værste I løpet av sommeren

Har to voksen barn; Daniel, 29 år og Kim, 26 år. Begge ferdig utdannet og bor i Oslo

.







ERFARING

Til daglig jobber jeg som Key Account Manager på Wenaas Workwear AS

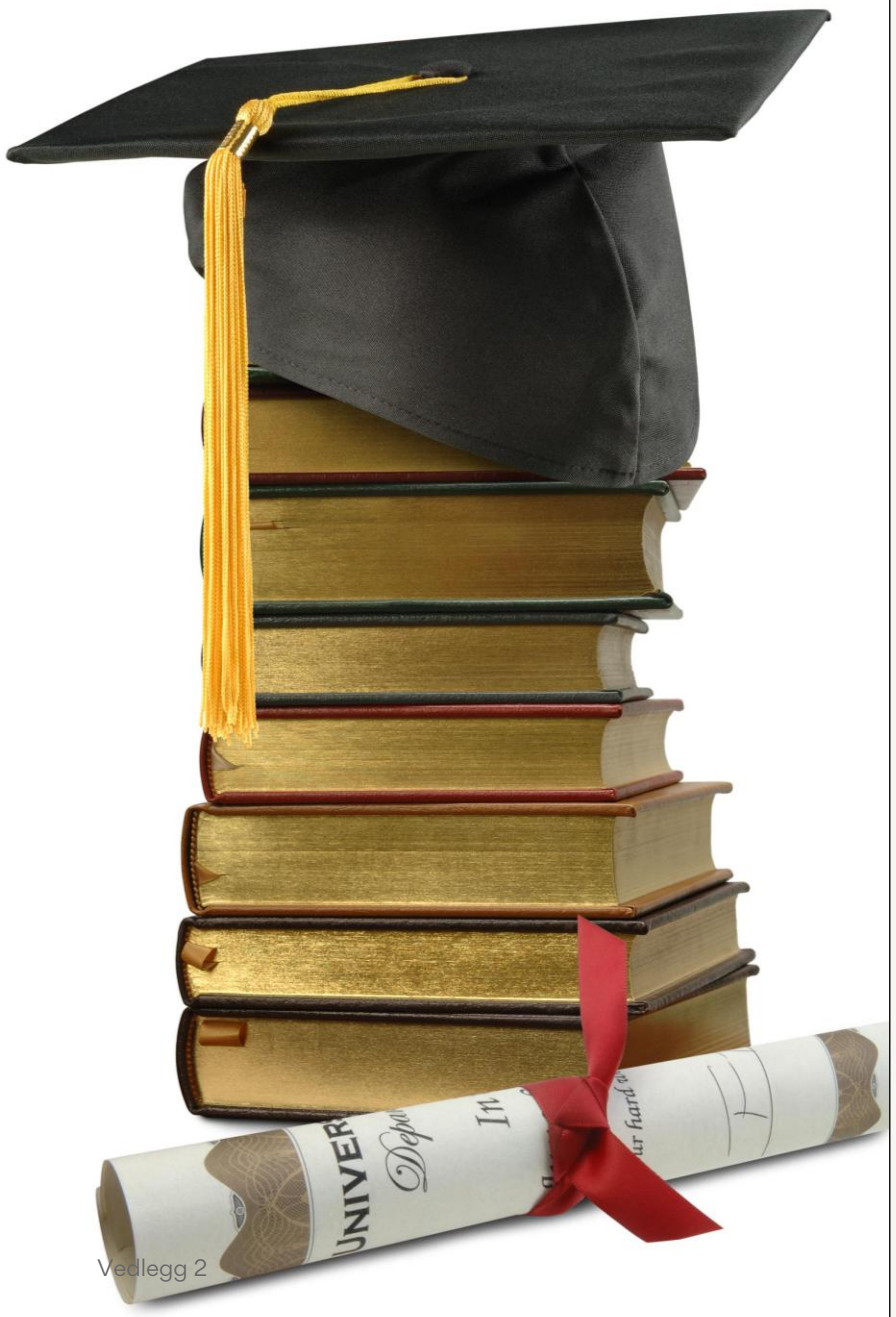
I praksis er det salg av arbeidsklær og personlig verneutstyr til større kunder som krever en pakke rundt, som logistikk, samfunnsansvar osv.

Der har jeg jobbet siden 2014, før det har jeg vært innom:

NMC AS; Rådgivning og salg av skumplast til det norske markedet, 4 år

Rikter Svendsen AS; Rådgivning/salg av spesialproduksjoner, emballasje, 16 år

Styreleder i Økholmen Sjøbodmiljø som består av 47 sameiere siden 2022



UTDANNING

<u>Relevante kurs og sertifiseringer</u>

BI, økonomistudier

Diverse kurs på OBOS Styrerommet

FRITID/HOBBY

Hanne NK (min kone) driver butikk på Værstetorvet, NÆSS since 1955, der bistår jeg med det administrative som regnskap, lønn etc. I tillegg til å være vaktmester etter behov.

Styredelervervet på Økholmen er også gøy, der har vi nettop kjøpt ut festetomten og gjort andre spennende prosjekter

Forøvring liker jeg å trene, samt synes det er gøy med oppussing etc.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 4180 **Selskapsnavn:** SAMEIET BJØRNSTAD BK3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Utskriftsdato: 10.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Deleveien 46D, 1712 GRÅLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 695,09 kr
Eiendomsskatt	7 563,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	3 467,15 kr
Sum	**20 401,49 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	1 stk	4560.00	1/1	0 %	4 560,00 kr	3 420,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	26 m3	26.94	1/1	0 %	700,38 kr	700,38 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	26 m3	44.92	1/1	0 %	1 168,05 kr	1 168,05 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2101000 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 564,00 kr	5 672,25 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 327,49 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 295,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	375,01 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-24.5 m3	26.94	1/1	0 %	-659,98 kr	-659,98 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-24.5 m3	41.70	1/1	0 %	-1 100,66 kr	-1 100,66 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	55 m3	24.32	1/1	0 %	1 337,74 kr	1 003,29 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	55 m3	46.66	1/1	0 %	2 566,05 kr	1 924,55 kr
Forbruk vann i fjor	15%	26 m3	24.78	1/1	0 %	644,34 kr	644,34 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	26 m3	41.33	1/1	0 %	1 074,61 kr	1 074,61 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-24.5 m3	24.78	1/1	0 %	-607,18 kr	-607,18 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-24.5 m3	41.33	1/1	0 %	-1 012,61 kr	-1 012,61 kr
					Sum	**22 154,74 kr**	**16 667,05 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8

BruksenhetId	562307984	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300575525	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Deleveien 46D, 1712 GRÅLUM

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
2 etasje	Vedovn	Curve	Curve 100-300

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
16.11.2021	Tilsyn	28.05.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 562307984

BruksenhetId	6246398308	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300575492	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6246398308.

BruksenhetId	6246397290	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300575479	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6246397290.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602324339
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE		Postboks 237, 1702 SARPSBORG
968757954	BLOCK WATNE AS		Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0105	2047	274

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0105	2047	274	0	1	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	2	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	3	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	4	76 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	5	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	6	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	7	76 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	8	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	9	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	10	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	11	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	12	76 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	13	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	14	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	15	76 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	16	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	17	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	18	59 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 599269 Tinglyst: 03.04.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51

Side 1 av 33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0105	2047	274	0	19	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	20	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	21	59 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	22	78 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	23	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	24	59 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	25	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	26	78 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	27	59 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	28	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	29	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	30	59 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	31	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	32	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	33	59 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	34	78 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	35	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	36	59 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	37	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	38	78 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	39	59 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	40	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	41	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	42	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	43	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	44	76 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	45	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	46	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	47	76 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	48	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	49	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	50	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	51	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0105	2047	274	0	52	76 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	53	77 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	54	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Ja
0105	2047	274	0	55	76 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2047	274	0	56	98 / 4500	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51

19 FEB 2018

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sarpsborg	PB 237, 1702 Sarpsborg	Frank Schander

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Block Watne AS avd. Østfold	968757954	hansgunnar.skinstad@blockwatne.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Yvenveien 12	1715	Yven	9746 6240

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0105	Sarpsborg	2047	274	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
968757954	Block Watne AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	98	BG	13	B	77	BG	25	B	77	BG	37	B	77	BG	49	B	98	BG
2	B	77	BG	14	B	98	BG	26	B	78	B	38	B	78	B	50	B	77	BG
3	B	98	B	15	B	76	B	27	B	59	B	39	B	59	B	51	B	98	B
4	B	76	B	16	B	98	B	28	B	77	B	40	B	77	B	52	B	76	B
5	B	77	BG	17	B	77	BG	29	B	77	BG	41	B	98	BG	53	B	77	BG
6	B	98	BG	18	B	59	BG	30	B	59	BG	42	B	77	BG	54	B	98	BG
7	B	76	B	19	B	77	BG	31	B	77	BG	43	B	98	B	55	B	76	B
8	B	98	B	20	B	77	B	32	B	77	B	44	B	76	B	56	B	98	B
9	B	98	BG	21	B	59	B	33	B	59	B	45	B	77	BG	57			
10	B	77	BG	22	B	78	B	34	B	78	B	46	B	98	BG	58			
11	B	98	B	23	B	77	BG	35	B	77	BG	47	B	76	B	59			
12	B	76	B	24	B	59	BG	36	B	59	BG	48	B	98	B	60			
Sum tellere:		4500					Nevner =	4500											

Dato	Innsenderens underskrift
13 FEB. 2018	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 13 FEB. 2018 | Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ogo 13 FEB. 2018	Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Benth A. Eik	Block Watne AS org.nr 968757954
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0105	Sarpsborg	2047	274	

Dato	Underskrift	Stempel
8/3-2018	Espen Danevad	Sarpsborg kommune Enhet byggesak, landbruk og kart

Dato	Innsenderens underskrift
13 FEB. 2018	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

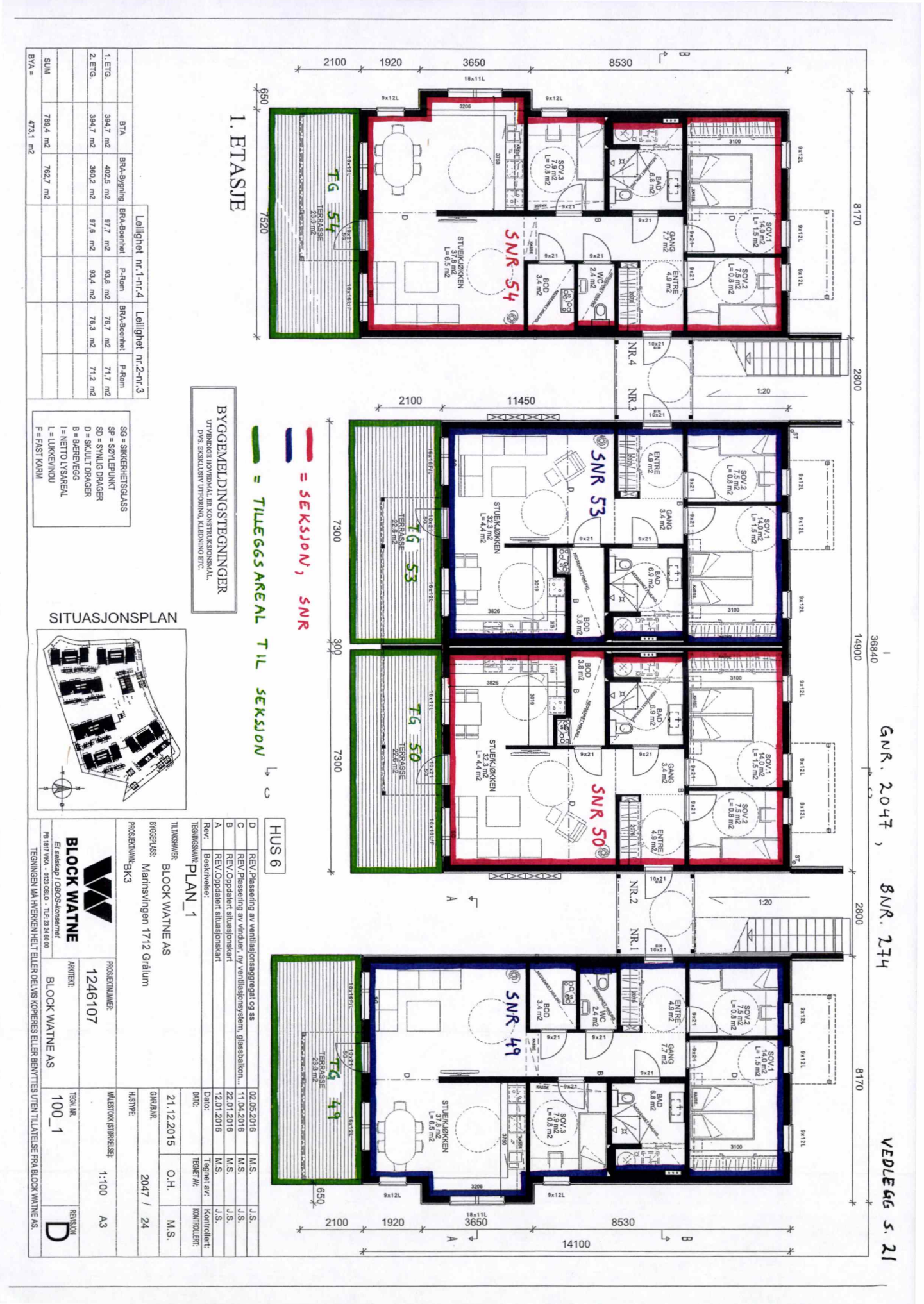
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
13 FEB. 2018	



	BTA	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom
			Leilighet nr.1-nr.4		Leilighet nr.2-nr.3	
1. ETG.	394.7 m2	402.5 m2	97.7 m2	93.8 m2	76.7 m2	71.7 m2
2. ETG.	394.7 m2	380.2 m2	97.6 m2	93.4 m2	76.3 m2	71.2 m2
SUM	789.4 m2	782.7 m2				
BYA =	473.1 m2					

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL EK.KONSTRUKSJONSMÅL.
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN

HUS 6

Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
D	REV.Plassering av ventilasjonsaggregat og ss	02.05.2016	M.S.	J.S.
C	REV.Plassering av vinduer, ny ventilasjonsystem, glassbalkon..	11.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV.Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV.Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Marinsvingen 1712 Grålum
PROSJEKTNAVN: BK3

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 22 24 60 00

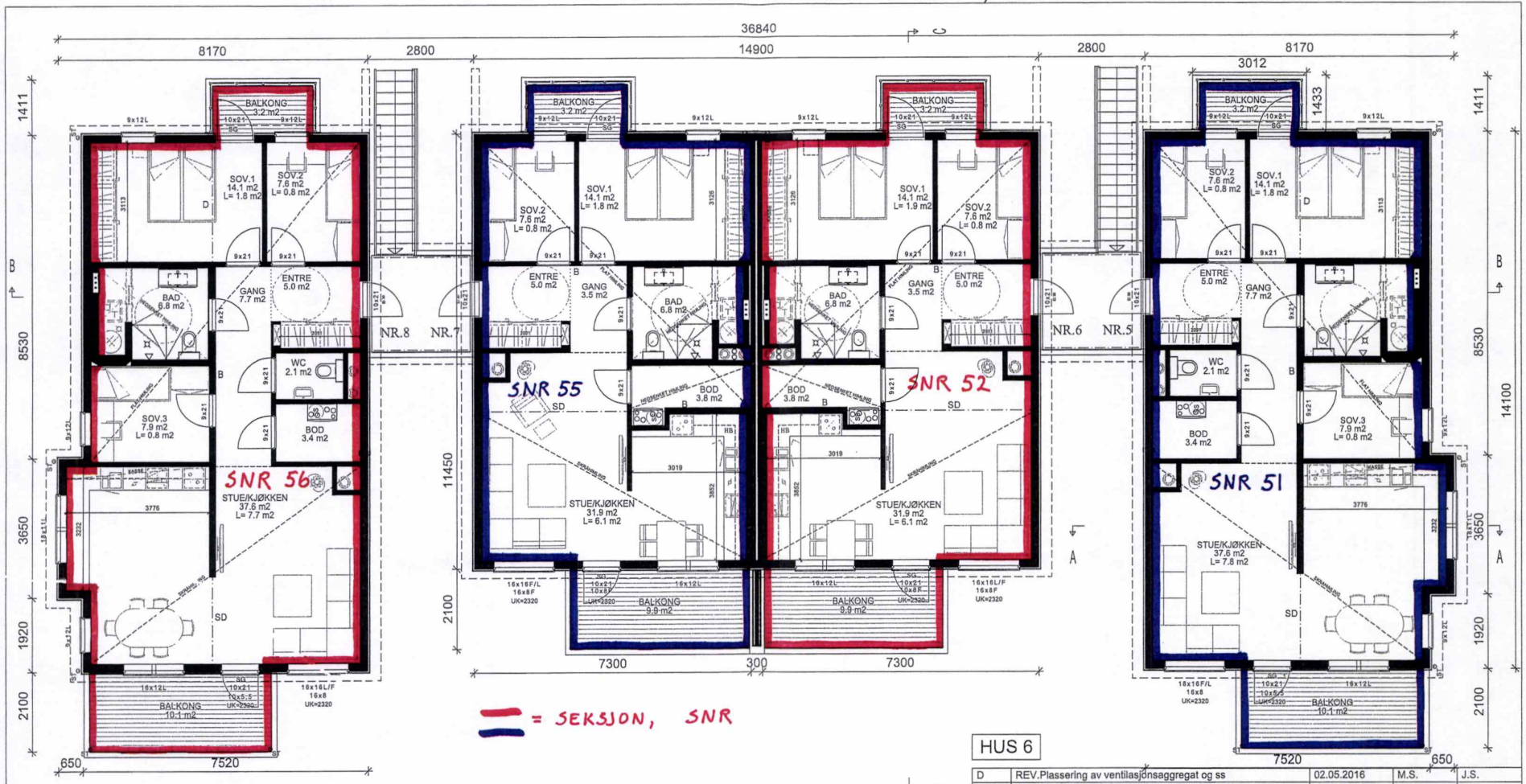
PROSJEKTNUMMER: 1246107
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

DATO: 21.12.2015
TEGNET AV: O.H.
KONTROLLERT: M.S.
GNR./BNR.: 2047 / 24
HUSTYPE:
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: D

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 9 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

GNR. 2047, BNR. 274 VEDLEGG S. 22



2. ETASJE

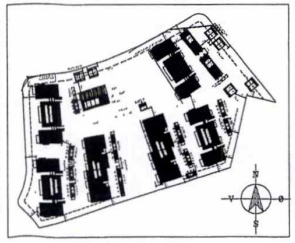
STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

	BTA	BRA-Bygning	Leilighet nr.5-nr.8 BRA-Boenhet	Leilighet nr.5-nr.8 P-Rom	Leilighet nr.6-nr.7 BRA-Boenhet	Leilighet nr.6-nr.7 P-Rom
1. ETG.	394,7 m2	402,5 m2	97,7 m2	93,8 m2	76,7 m2	71,7 m2
2. ETG.	394,7 m2	360,2 m2	97,6 m2	93,4 m2	76,3 m2	71,2 m2
SUM	789,4 m2	762,7 m2				
BYA =	473,1 m2					

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



HUS 6

D	REV.Plassering av ventilasjonsaggregat og ss	02.05.2016	M.S.	J.S.
C	REV.Plassering av vinduer, ny ventilasjonsystem, glassbalkon...	11.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV.Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV.Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_2
DATO: 21.12.2015 | TEGNET AV: O.H. | KONTROLLERT: M.S.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Marinsvingen 1712 Grålum
G.NR./B.NR.: 2047 / 24
PROSJEKTNAVN: BK3
HUSTYPE:
PROSJEKTNUMMER: 1246107
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 100_2
REVISJON: D

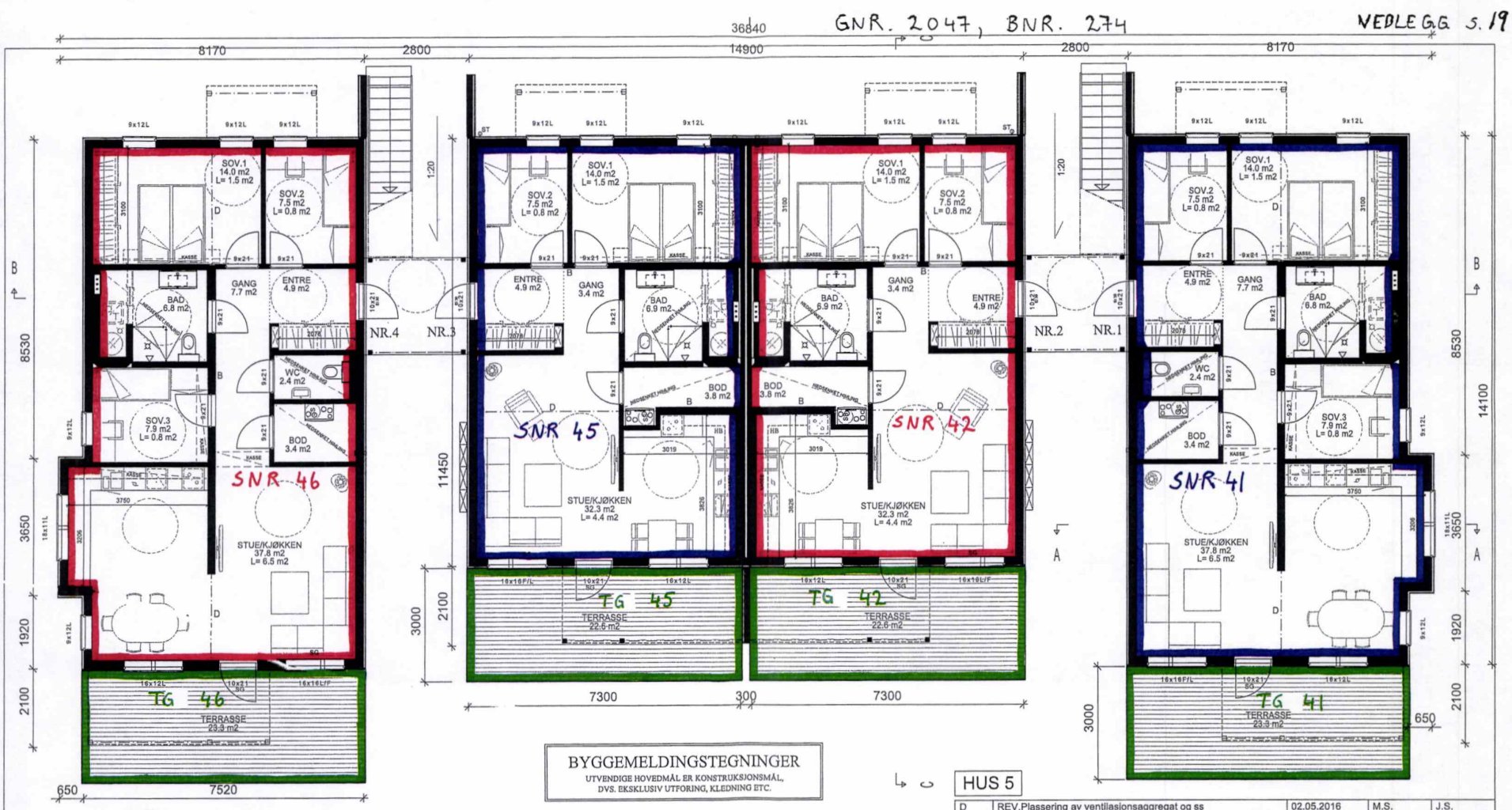
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 10 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

GNR. 2047, BNR. 274

VEDLEGG S. 19



1. ETASJE

= SEKSJON, SNR

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

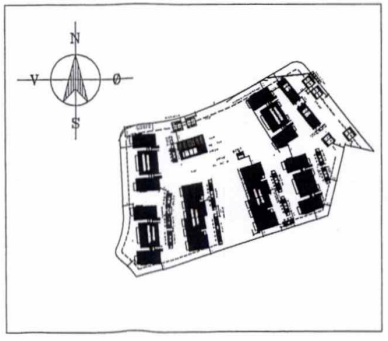
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

HUS 5

	BTA	BRA-Bygning	Leilighet nr.1-nr.4 BRA-Boenhet	Leilighet nr.1-nr.4 P-Rom	Leilighet nr.2-nr.3 BRA-Boenhet	Leilighet nr.2-nr.3 P-Rom
1. ETG.	394,7 m2	402,5 m2	97,7 m2	93,8 m2	76,7 m2	71,7 m2
2. ETG.	394,7 m2	360,2 m2	97,6 m2	93,4 m2	76,3 m2	71,2 m2
SUM	789,4 m2	762,7 m2				
BYA =	473,1 m2					

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



D	REV.Plassering av ventilasjonsaggregat og ss	02.05.2016	M.S.	J.S.
C	REV. Plassering av vinduer, ny ventilasjonssystem, glassbalk...	11.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV.Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV.Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
DATO: 21.12.2015 | TEGNET AV: O.H. | KONTROLLERT: M.S.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
GJNR./BNR.: 2047 / 24
PROSJEKTNAVN: BK3
HUSTYPE:

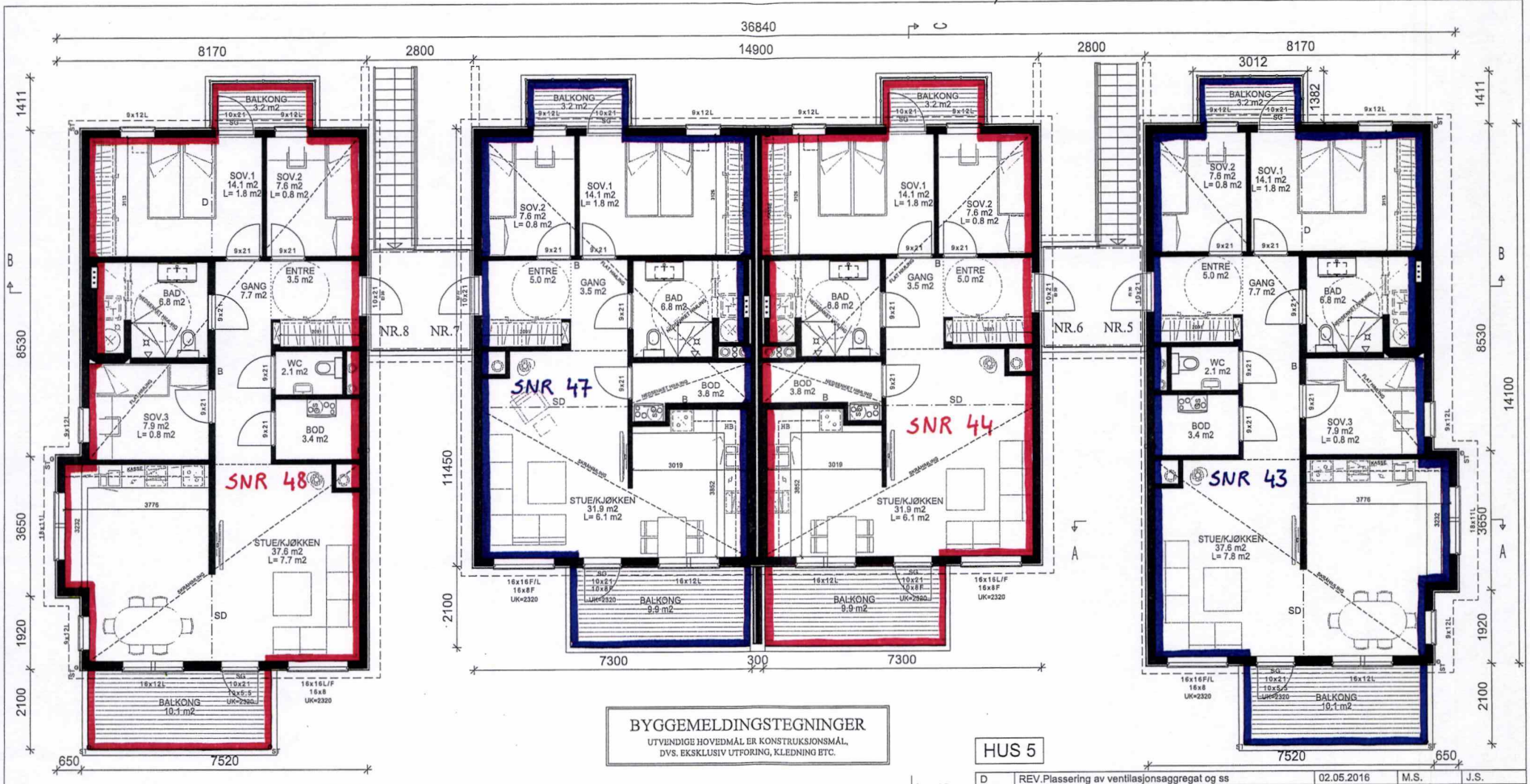
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246106
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: D

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 11 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

GNR. 2047, BNR. 274 VEDLEGG S. 20



= SEKSJON, SNR

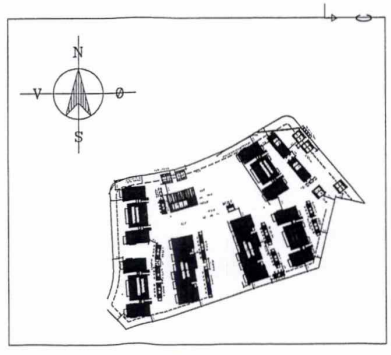
2. ETASJE

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

	BTA	BRA-Bygning	Leilighet nr.5-nr.8 BRA-Boenhet	Leilighet nr.5-nr.8 P-Rom	Leilighet nr.6-nr.7 BRA-Boenhet	Leilighet nr.6-nr.7 P-Rom
1. ETG.	394,7 m2	402,5 m2	97,7 m2	93,8 m2	76,7 m2	71,7 m2
2. ETG.	394,7 m2	360,2 m2	97,6 m2	93,4 m2	76,3 m2	71,2 m2
SUM	789,4 m2	762,7 m2				
BYA =	473,1 m2					

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

HUS 5

D	REV.Plassering av ventilasjonsaggregat og ss	02.05.2016	M.S.	J.S.
C	REV. Plassering av vinduer, ny ventilasjonssystem, glassbalk...	11.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV.Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV.Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_2
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
PROSJEKTNAVN: BK3

DATO: 21.12.2015 | TEGNET AV: O.H. | KONTROLLERT: M.S.
G.NR./B.NR.: 2047 / 24
HUSTYPE:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246106
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN. NR.: 100_2
REVISJON: D

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 12 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

GNR. 2047, BNR. 274

VEDLEGG S. 17

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL, EK KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM



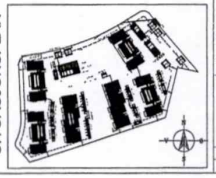
= SEKSJON, SNR

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

		Leilighet 01,07		Leilighet 02,08		Leilighet 03,09		Leilighet 04,10		Leilighet 05,11		Leilighet 06,12	
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETG.	500,9 m2	76,9 m2	71,8 m2	58,5 m2	53,1 m2	77,3 m2	72,2 m2	77,3 m2	72,2 m2	58,5 m2	53,1 m2	76,9 m2	71,9 m2
2. ETG.	447,0 m2	77,2 m2	71,4 m2	58,7 m2	52,7 m2	77,5 m2	71,9 m2	77,5 m2	71,9 m2	58,7 m2	52,7 m2	77,2 m2	71,5 m2
= 947,9 m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2

BYA = 565,2 m2

SITUASJONSPLAN



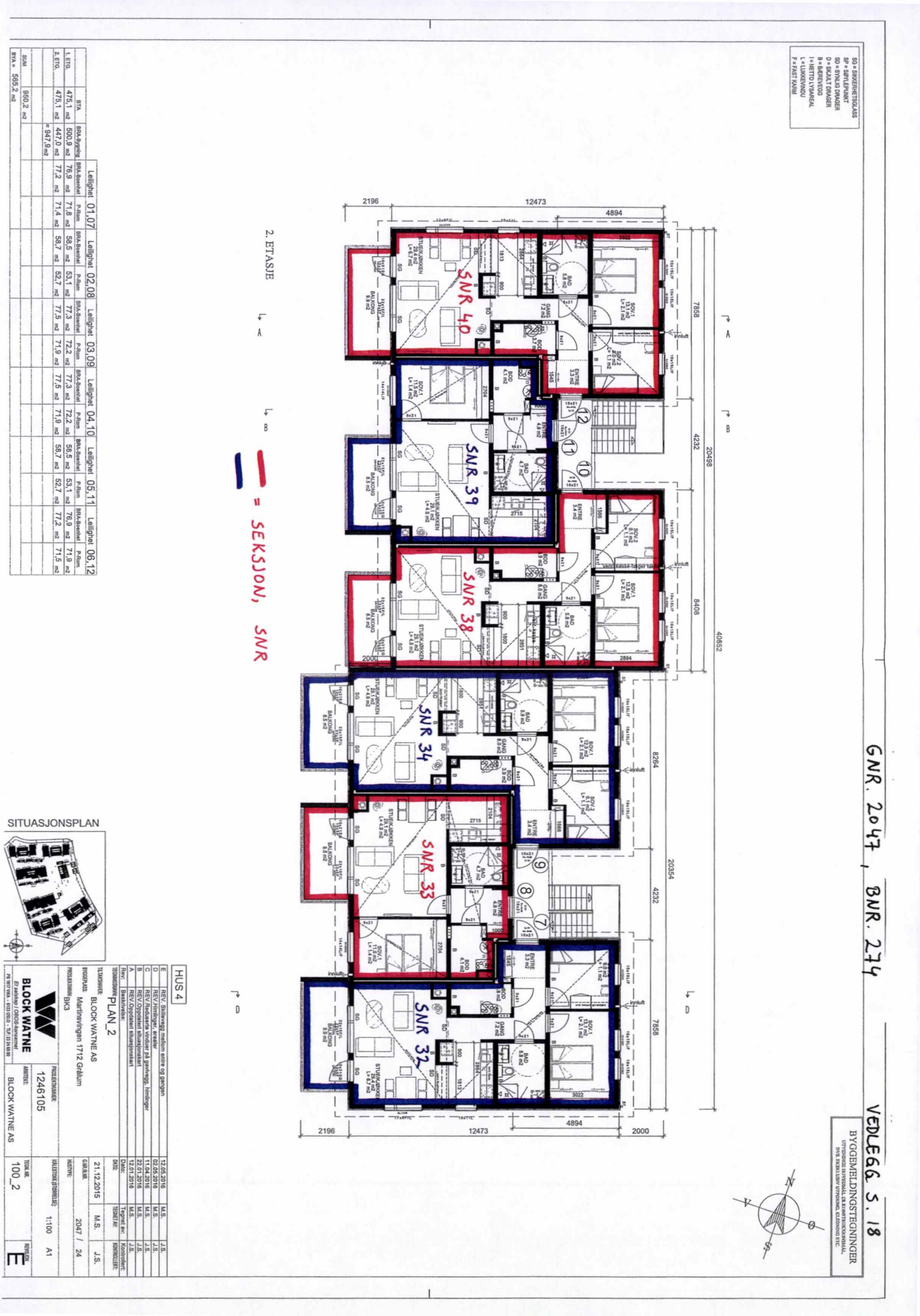
HUS 4

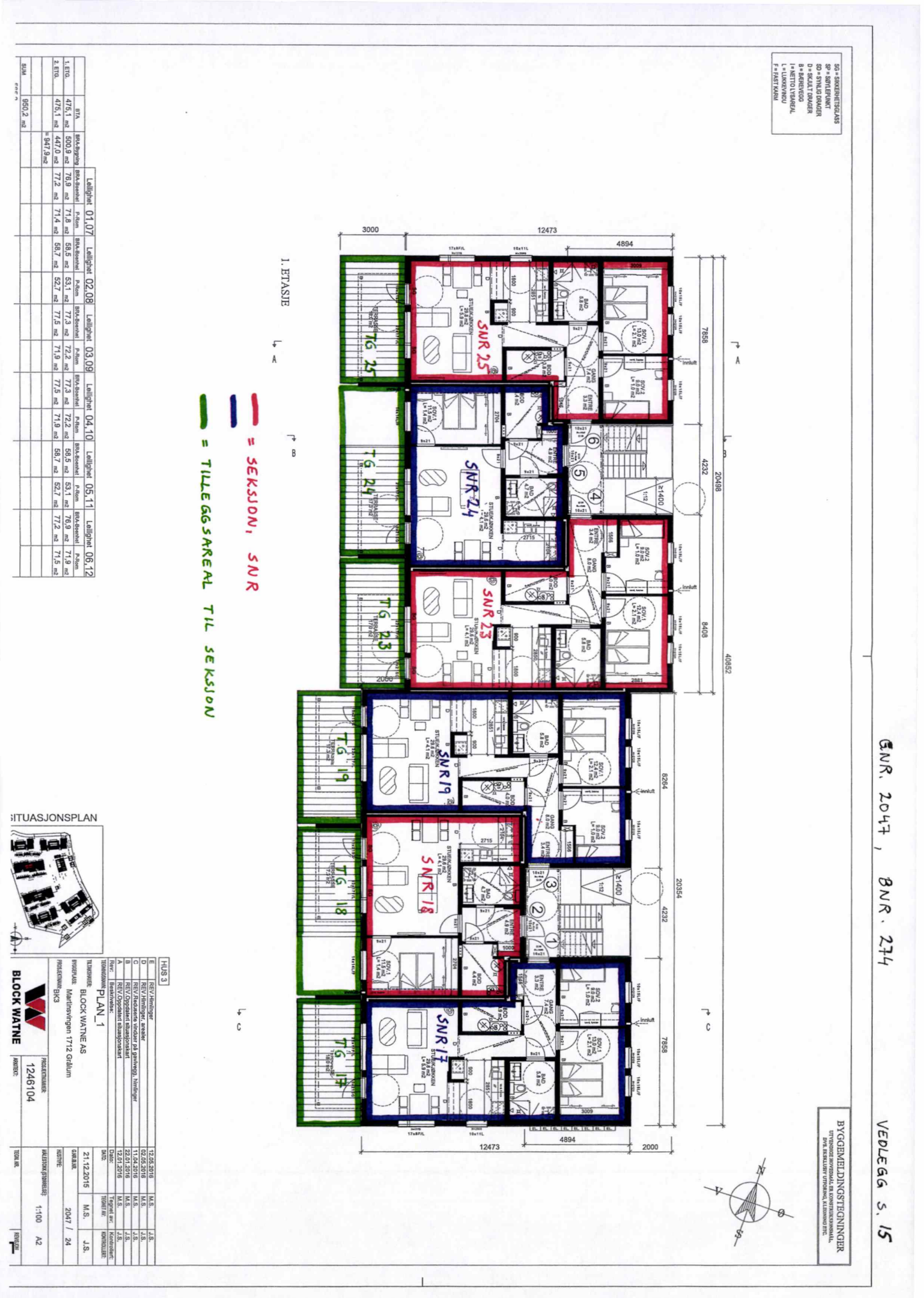
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
E	REV.Himlinger	12.05.2016	M.S.	J.S.
D	REV.Himlinger, arealer	02.05.2016	M.S.	J.S.
C	REV.Reduserte vinduer på gavlvegg, himlinger	11.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV.Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV.Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.

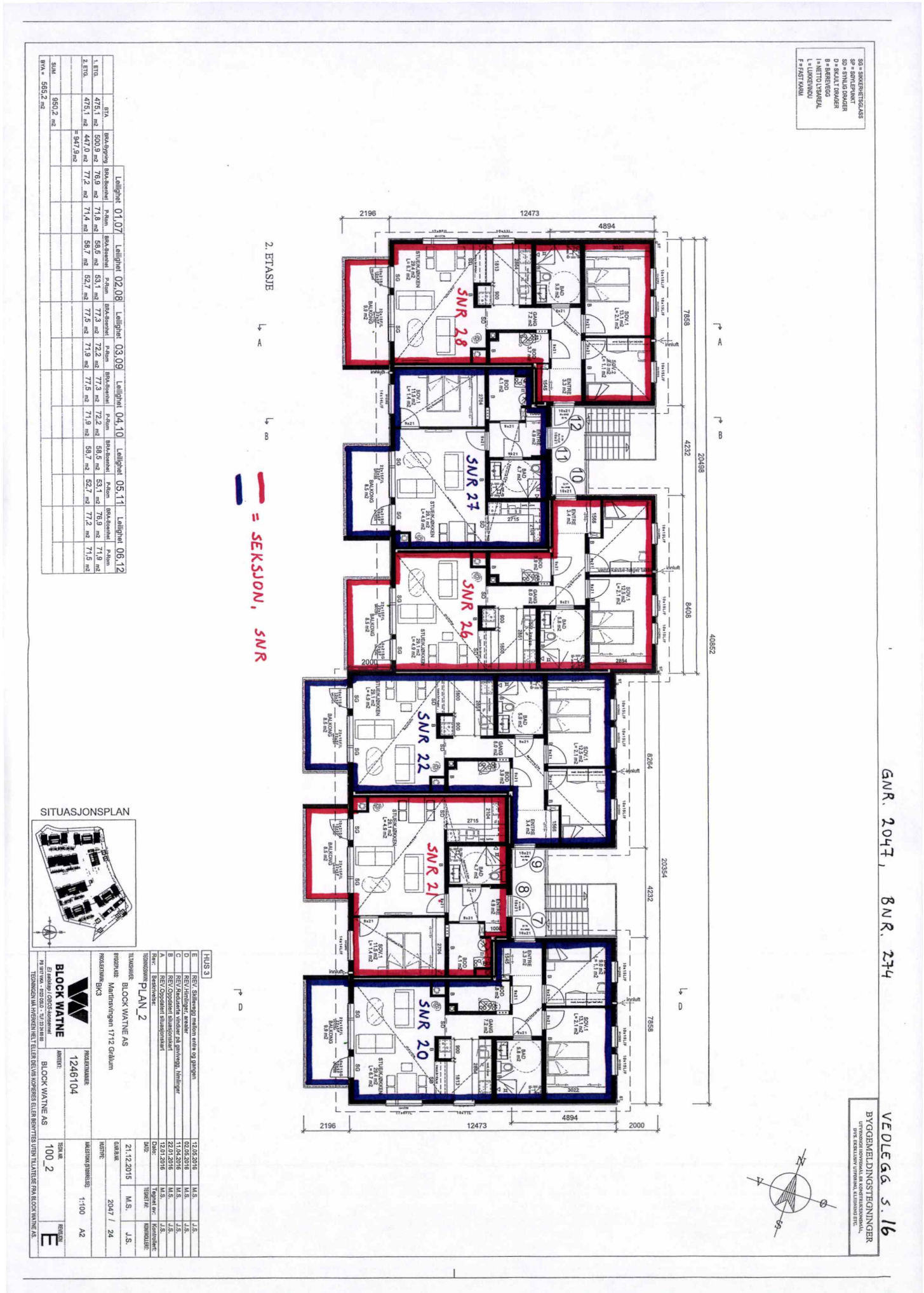
TEGNINGSNAVN: PLAN_1
DATO: 21.12.2015 | TEGNET AV: M.S. | KONTROLLERT: J.S.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
GNR./BNR. 2047 / 24
PROSJEKTNAVN: BK3
HUSTYPE:
PROSJEKTNUMMER: 1246105
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A1
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR. 100_1
REVISJON E

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

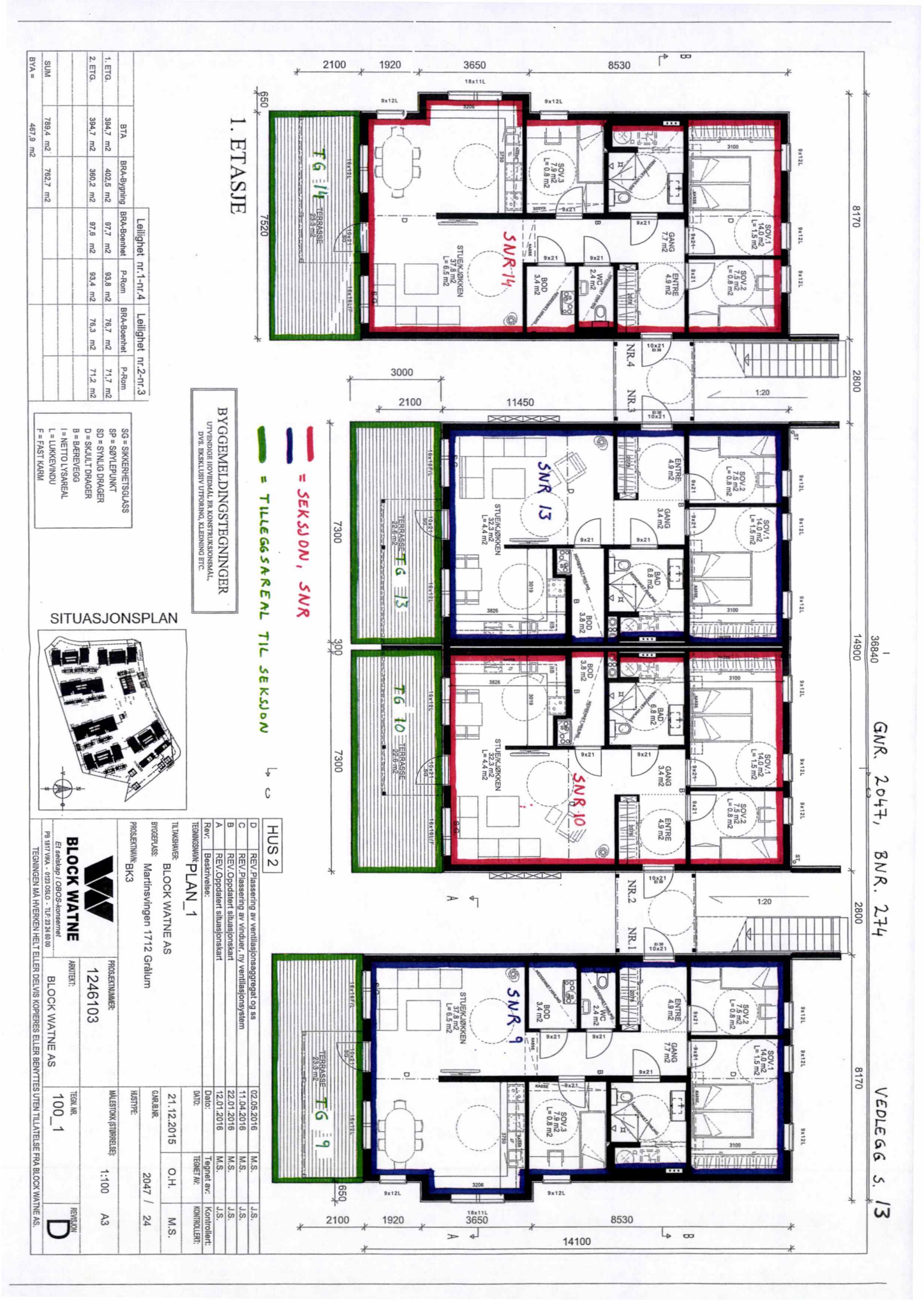
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


GNR. 2047, BNR. 274
VEDLEGG S. 18
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
2. ETASJE
SNR 40
SNR 39
SNR 38
SNR 34
SNR 33
SNR 32
= SEKSJON, SNR
SITUASJONSPLAN
HUS 4
PLAN_2
BLOCK WATNE AS
Martinsvingen 1712 Grålum
BK3
1246105
BLOCK WATNE AS
100_2
1:100
A1
2047 / 24
21.12.2015
M.S.
J.S.


GNR. 2047, BNR. 274
VEDLEGG s. 15
1. ETASJE
= SEKSJON, SNR
= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
SNR 25
SNR 24
SNR 23
SNR 19
SNR 18
SNR 17
TG 25
TG 24
TG 23
TG 19
TG 18
TG 17
SITUASJONSPLAN
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BLOCK WATNE
HUS 3
PLAN_1
BLOCK WATNE AS
Martinsvingen 1712 Grålum
BK3
12461104
1:100
A2
21.12.2015
2047 / 24



	Leilighet 01,07	Leilighet 02,08	Leilighet 03,09	Leilighet 04,10	Leilighet 05,11	Leilighet 06,12	
	BRA-Boenhet / P-Rom	BRA-Boenhet / P-Rom	BRA-Boenhet / P-Rom	BRA-Boenhet / P-Rom	BRA-Boenhet / P-Rom	BRA-Boenhet / P-Rom	BTA / BRA-Bygning
1. ETG.	76,9 m2 / 71,8 m2	58,5 m2 / 53,1 m2	77,3 m2 / 72,2 m2	77,3 m2 / 72,2 m2	58,5 m2 / 53,1 m2	76,9 m2 / 71,8 m2	475,1 m2 / 500,9 m2
2. ETG.	77,2 m2 / 71,4 m2	58,7 m2 / 52,7 m2	77,5 m2 / 71,9 m2	77,5 m2 / 71,9 m2	58,7 m2 / 52,7 m2	77,2 m2 / 71,5 m2	475,1 m2 / 447,0 m2
							= 947,9 m2
SUM							950,2 m2
BYA =							565,2 m2



	BTA	BRA-Bygning
1. ETG.	394,7 m2	402,5 m2
2. ETG.	394,7 m2	360,2 m2
SUM	789,4 m2	762,7 m2
BYA = 487,9 m2		

Leilighet nr.1-nr.4			Leilighet nr.2-nr.3	
BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom	
97,7 m2	93,8 m2	76,7 m2	71,7 m2	
97,6 m2	93,4 m2	76,3 m2	71,2 m2	

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL JF. KONSTRUKSJONSMÅL.
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN

Rev:	Beskrivelse:	Dato:	
D	REV.:Plassering av ventilasjonsaggregat og ss	02.05.2016	M.S.
C	REV.:Plassering av vinduer, ny ventilasjonsystem	11.04.2016	M.S.
B	REV.:Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.
A	REV.:Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
PROSJEKTNAVN: BK3

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 22 94 60 00

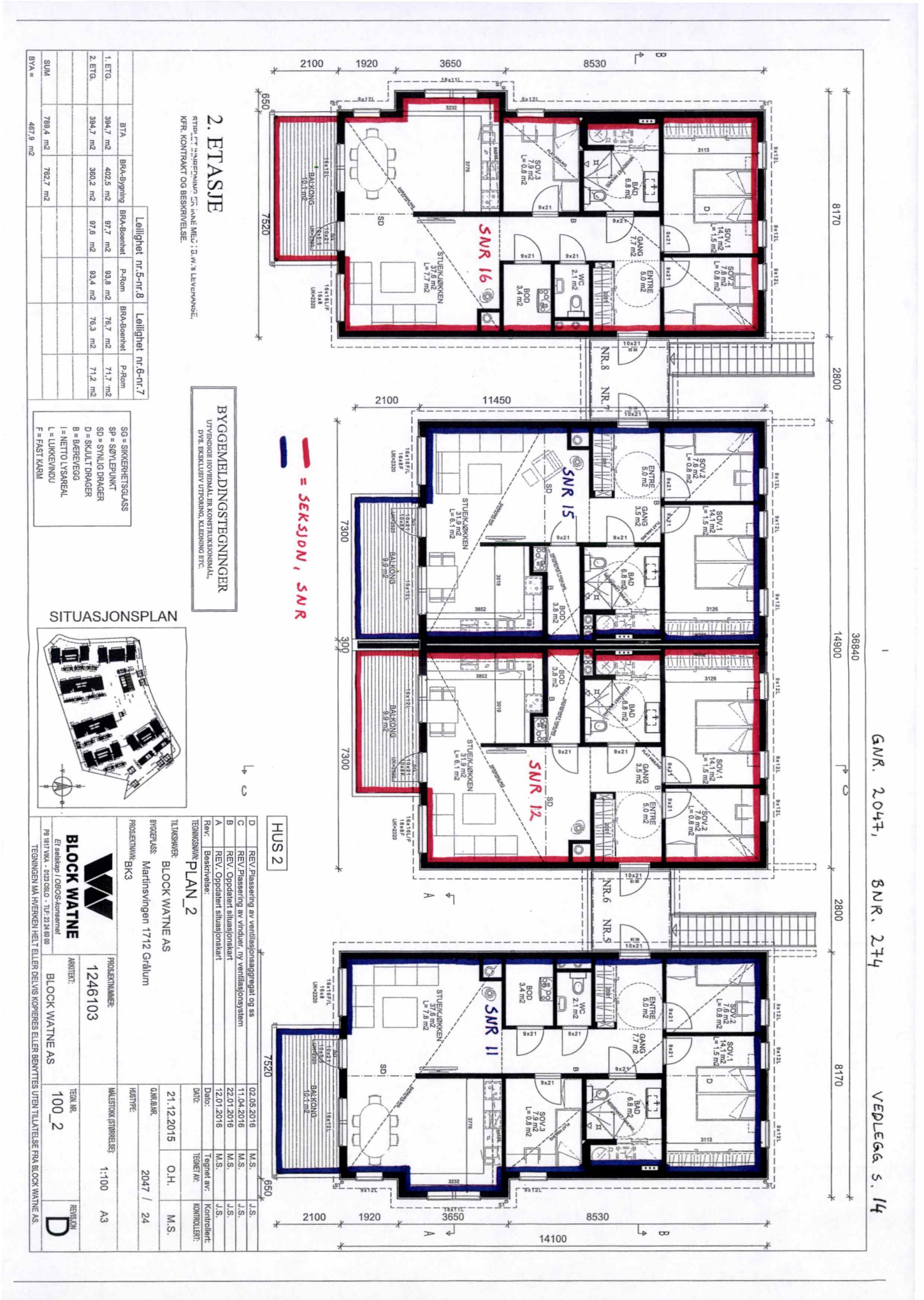
PROSJEKTNUMMER: 1246103
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

Tegnet av:	Kontrollert:
M.S.	J.S.

DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
21.12.2015	O.H.	M.S.

GNR./B.NR.: 2047 / 24
HUSTYPE:
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: D

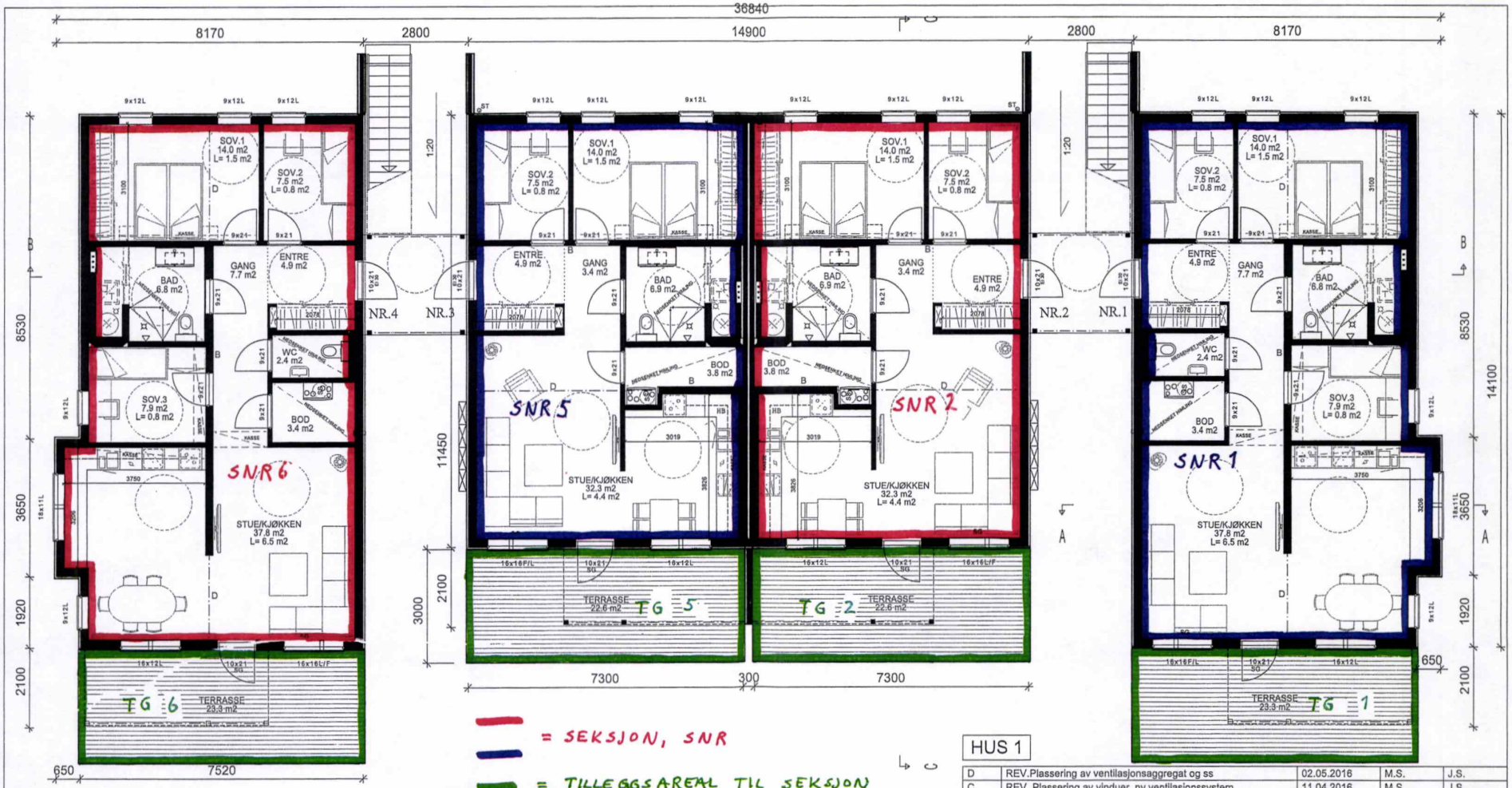
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


2. ETASJE
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.
SITUASJONSPLAN
= SEKSJON, SNR
SNR 16
SNR 15
SNR 12
SNR 11
HUS 2
GNR. 2047, BNR. 274
VEDLEGG S. 14
BLOCK WATNE
BLOCK WATNE AS
1246103
100_2
1:100
A3
D
Martinsvingen 1712 Grålum
BK3
BLOCK WATNE AS
PLAN_2
21.12.2015
2047 / 24

Side 18 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

GNR. 2047, BNR. 274

VEDLEGG S. 11



1. ETASJE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

HUS 1

D	REV.Plassering av ventilasjonsaggregat og ss	02.05.2016	M.S.	J.S.
C	REV. Plassering av vinduer, ny ventilasjonssystem	11.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
PROSJEKTNAVN: BK3

DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
21.12.2015	O.H.	M.S.

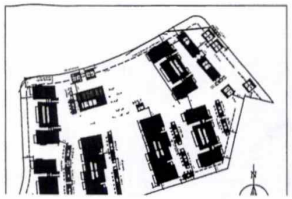
G.NR./B.NR. 2047 / 24
HUSTYPE:
PROSJEKTNUMMER: 1246102
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT:
TEGN. NR.
REVISJON

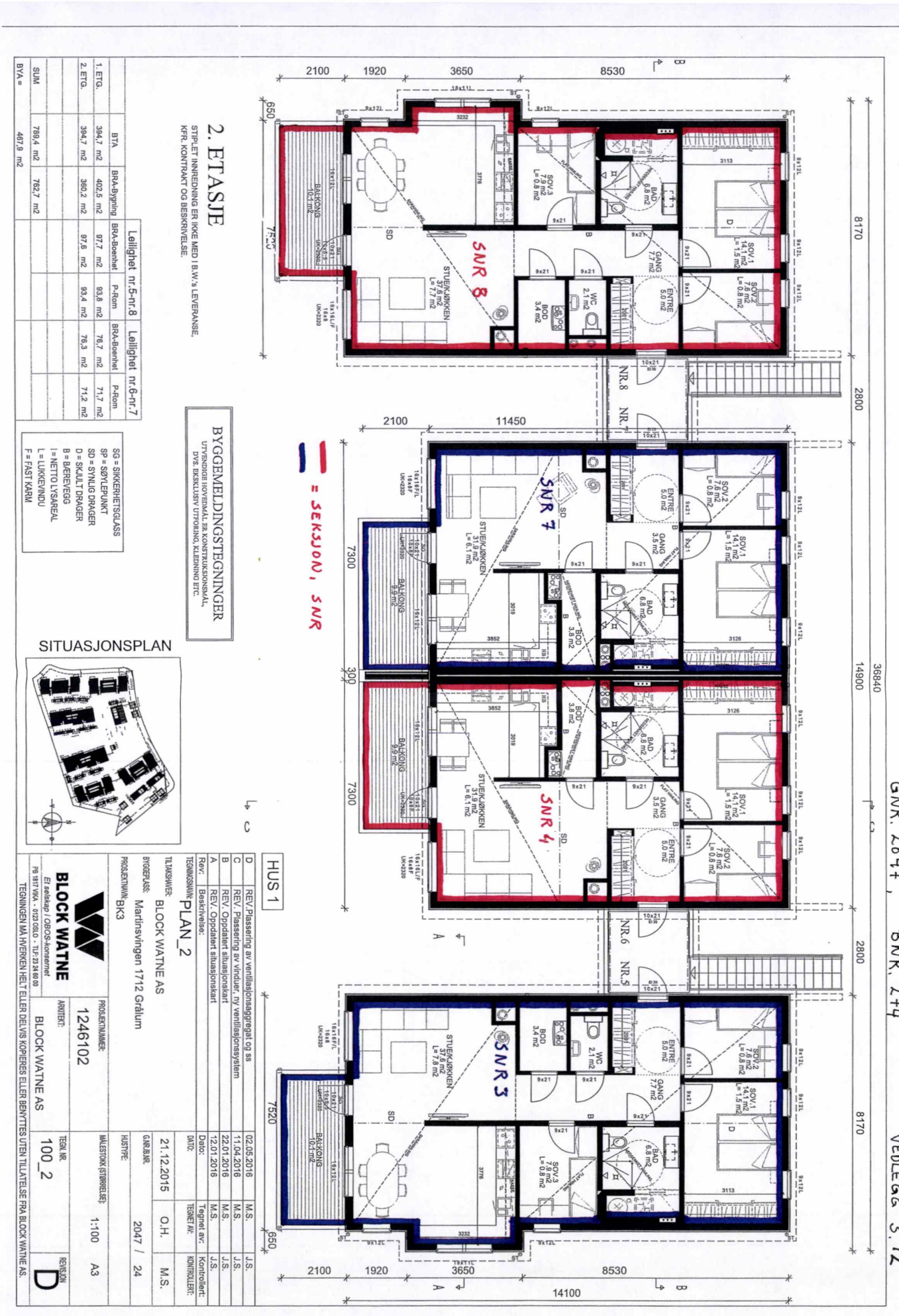
BLOCK WATNE

	BTA	BRA-Bygning	Leilighet nr.1-nr.4 BRA-Boenhet	Leilighet nr.1-nr.4 P-Rom	Leilighet nr.2-nr.3 BRA-Boenhet	Leilighet nr.2-nr.3 P-Rom
1. ETG.	394,7 m2	402,5 m2	97,7 m2	93,8 m2	76,7 m2	71,7 m2
2. ETG.	394,7 m2	360,2 m2	97,6 m2	93,4 m2	76,3 m2	71,2 m2

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG

TUASJONSPLAN




GNR. 2047, BNR. 274
VEDLEGG S. 12
HUS 1
SNR 8
SNR 7
SNR 4
SNR 3
= SEKSJON, SNR
NR.8
NR.7
NR.6
NR.5
2. ETASJE
STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE. KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL. DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.
SITUASJONSPLAN
SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
Leilighet nr.5-nr.8
Leilighet nr.6-nr.7
1. ETG. 394,7 m2 402,5 m2 97,7 m2 93,8 m2 76,7 m2 71,7 m2
2. ETG. 394,7 m2 360,2 m2 97,6 m2 93,4 m2 76,3 m2 71,2 m2
SUM 789,4 m2 762,7 m2
BYA = 467,9 m2
D REV.Plassering av ventilasjonsaggregat og ss 02.05.2016 M.S.
C REV. Plassering av vinduer, ny ventilasjonssystem 11.04.2016 M.S.
B REV. Oppdatert situasjonskart 22.01.2016 M.S.
A REV. Oppdatert situasjonskart 12.01.2016 M.S.
Rev: Beskrivelse: Dato: Tegnet av:
TEGNINGSNAVN: PLAN_2
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGESTED: Martinsvingen 1712 Grålum
PROSJEKTNAVN: BK3
DATO: 21.12.2015 O.H.
GJEN.BNR. 2047 / 24 M.S.
HUSTYPE:
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Pb 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00
PROSJEKTNUMMER: 1246102
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN. NR. 100_2
REVISJON D
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

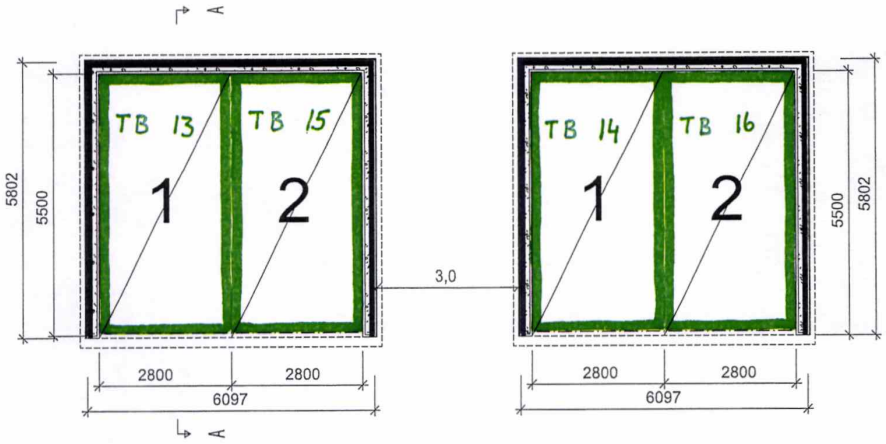
Side 20 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

GNR. 2047, BNR. 274 VEDLEGG s. 24

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL.
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

BYA = 36,2 m2
BTA = 36,2 m2

BYA = 36,2 m2
BTA = 36,2 m2



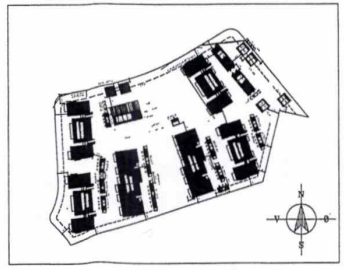
PLAN CARPORT 2

PLAN CARPORT 3

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



CARPORT 2 OG CARPORT 3

C	REV.Endret navn på boder og carporter	07.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Marinsvingen 1712 Grålum
PROSJEKTNAVN: BK3

DATO: 21.12.2015 | TEGNET AV: M.S. | KONTROLLERT: J.S.
GNR./B.NR.: 2047 / 24
HUSTYPE:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246101_CP2_CP3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: C

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 21 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

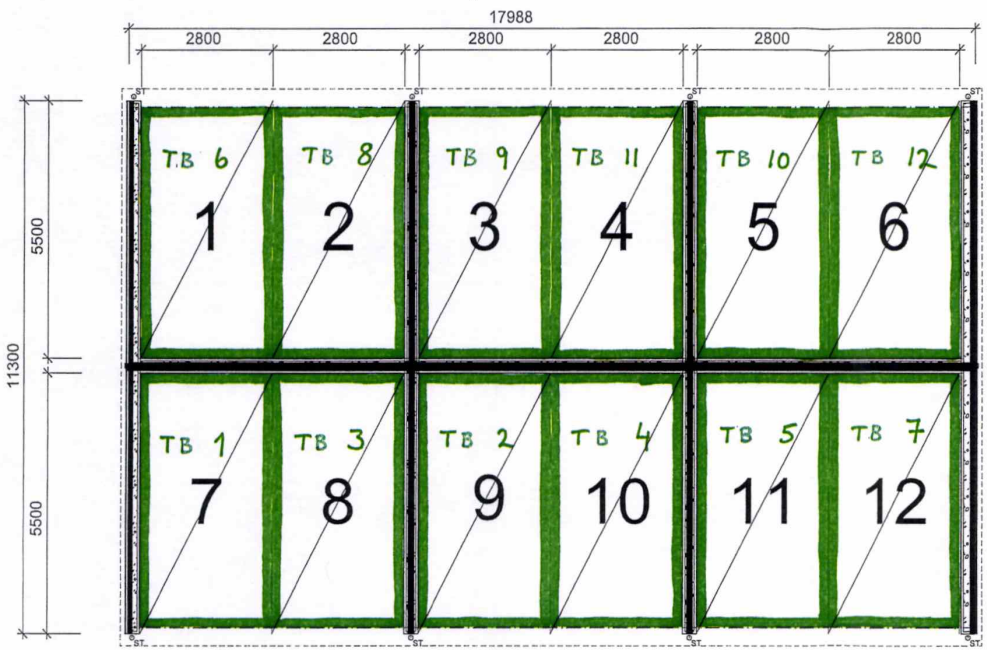
GNR. 2047, BNR. 274

VEDLEGG s. 23

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

BTA = 204,3 m2

BYA 204,3 m2

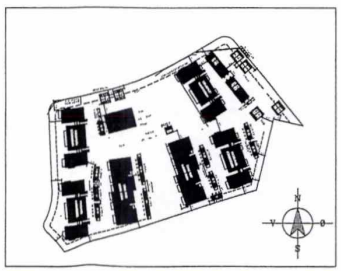


PLAN CARPORT 1

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



CARPORT 1

C	REV.Endret navn på boder og carporter	07.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
DATO: 21.12.2015 | TEGNET AV: M.S. | KONTROLLERT: J.S.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
G.NR./B.NR.: 2047 / 24
PROSJEKTNAVN: BK3
HUSTYPE:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246101_CP1
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: C

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 22 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

GNR. 2047, BNR. 274

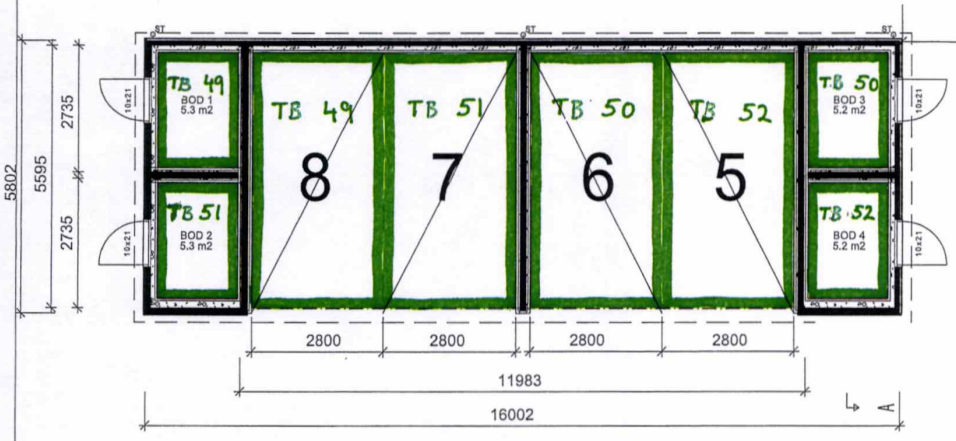
VEDLEGG s. 28

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

PLAN CARPORT 5

BYA 94,8 m2

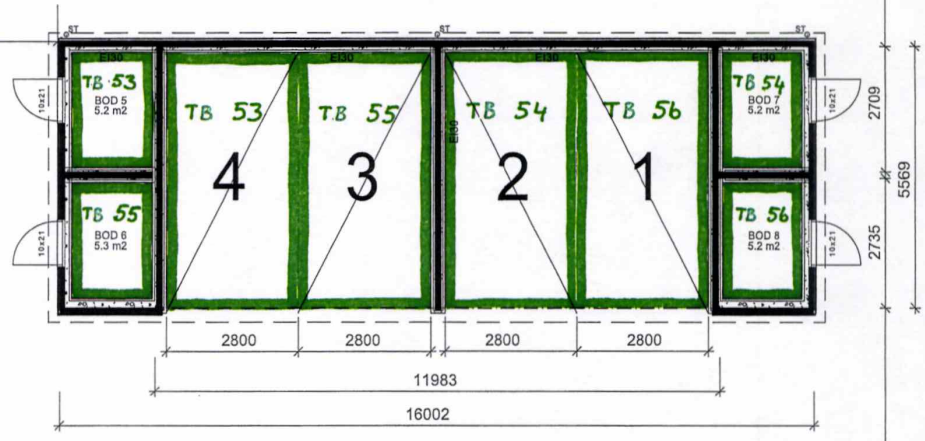
BTA 94,8 m2



PLAN CARPORT 6

BYA 94,8 m2

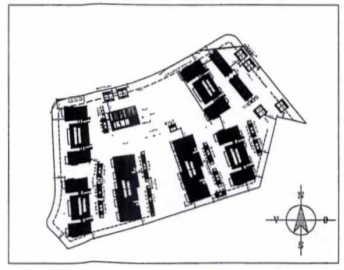
BTA 94,8 m2



= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



CARPORT 5 OG CARPORT 6

C	REV.Endret navn på boder og carporter	07.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
DATO: 21.12.2015 | TEGNET AV: M.S. | KONTROLLERT: J.S.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålim
G.NR./B.NR.: 2047 / 24
PROSJEKTNAVN: BK3
HUSTYPE:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246101_CP5_CP6
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: C

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 23 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

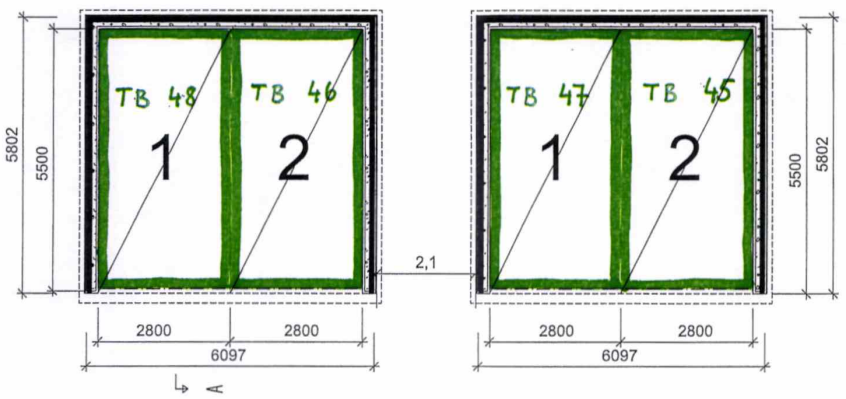
GNR. 2047 , BNR. 274

VEDLEGG s. 27

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

BYA = 36,2 m2
BTA = 36,2 m2

BYA = 36,2 m2
BTA = 36,2 m2



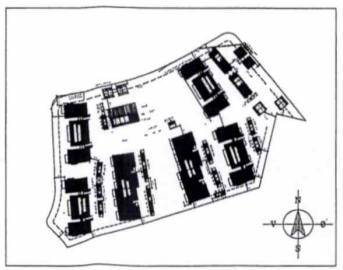
PLAN CARPORT 9

PLAN CARPORT 8

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



CARPORT 8 OG CARPORT 9

D	REV. Plasseringen av carporter	13.05.2016	M.S.	J.S.
C	REV.Endret navn på boder og carporter	07.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
DATO: 21.12.2015 | TEGNET AV: M.S. | KONTROLLERT: J.S.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
G.NR./B.NR.: 2047 / 24
PROSJEKTNAVN: BK3
HUSTYPE:
PROSJEKTNUMMER: 1246101_CP8_CP9
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: D

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 24 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

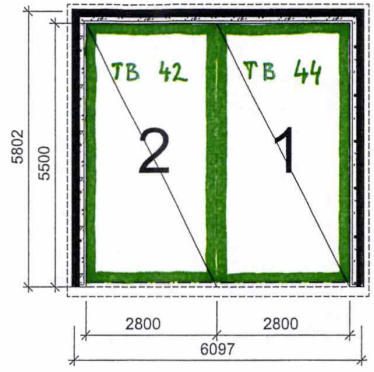
GNR. 2047, BNR. 274

VEDLEGG S. 26

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

BYA = 36,2 m2

BTA = 36,2 m2

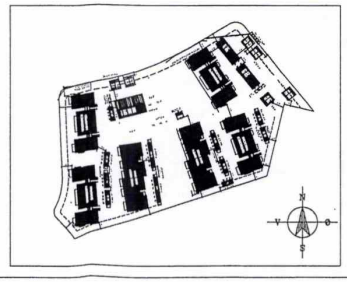


PLAN CARPORT 4

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



CARPORT 4

D	REV.Endret antall parkeringsplasser	13.05.2016	M.S.	J.S.
C	REV.Endret navn på boder og carporter	07.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
PROSJEKTNAVN: BK3

DATO: 21.12.2015 | TEGNET AV: M.S. | KONTROLLERT: J.S.
G.NR./B.NR.: 2047 / 24
HUSTYPE:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246101_CP4
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: D

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

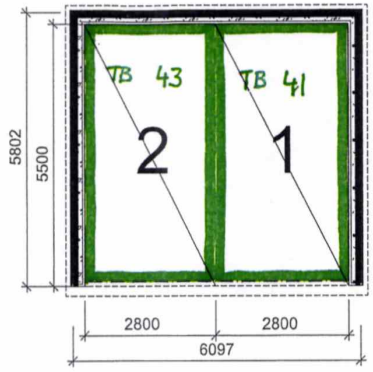
Side 25 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

GNR. 2047, BNR. 274 VEDLEGG s. 25

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

BYA = 36,2 m2

BTA = 36,2 m2

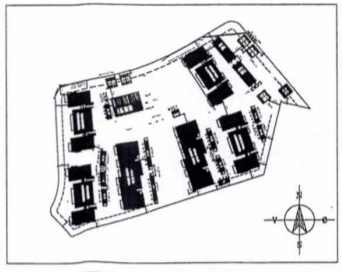


PLAN CARPORT 7

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



CARPORT 7

Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
D	REV.Endret antall parkeringsplasser	13.05.2016	M.S.	J.S.
C	REV.Endret navn på boder og carporter	07.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
PROSJEKTNAVN: BK3
DATO: 21.12.2015 TEGNET AV: M.S. KONTROLLERT: J.S.
G.NR./B.NR.: 2047 / 24
HUSTYPE:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246101_CP7
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: D

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 26 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

GNR. 2047, BNR. 274

VEDLEGG s. 35

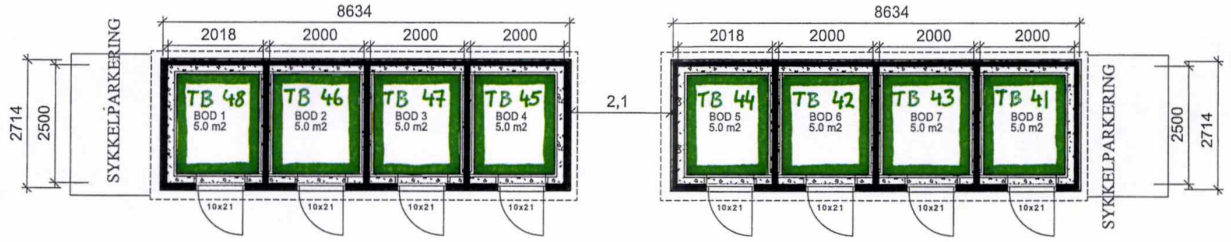
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

BTA = 24,3 m2

BYA = 24,3 m2

BTA = 24,3 m2

BYA = 24,3 m2



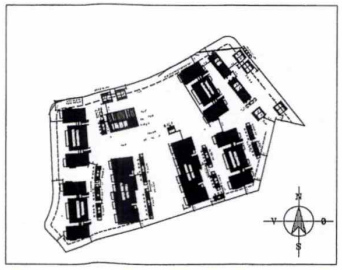
PLAN SPORTSBOD 12

PLAN SPORTSBOD 11

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



BOD 11 OG BOD 12

C	REV.Endret navn på boder og carporter	07.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
DATO: 21.12.2015 | TEGNET AV: M.S. | KONTROLLERT: J.S.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712
G.NR./B.NR.: 2047 / 24
PROSJEKTNAVN: BK3
HUSTYPE:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246106_B11_B12
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: C

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 27 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

GNR. 2047 , BNR. 274

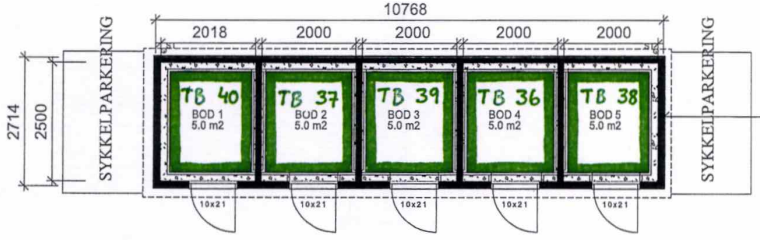
VEDLEGG s. 34

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

BTA = 30,6 m2

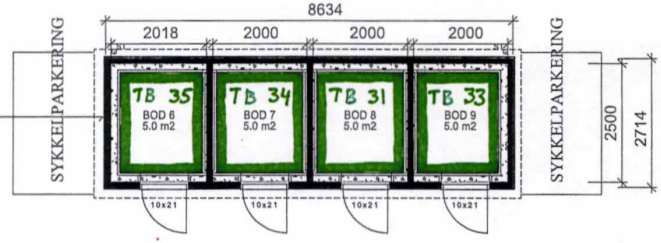
BYA = 30,6 m2



PLAN SPORTSBOD 10

BTA = 24,3 m2

BYA = 24,3 m2

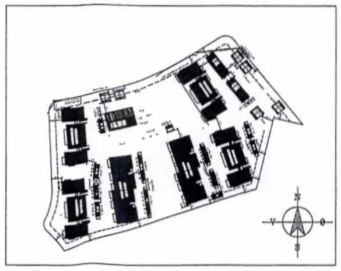


PLAN SPORTSBOD 9

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



BOD 9 OG BOD 10

C	REV.Endret navn på boder og carporter	07.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
DATO: 21.12.2015 | TEGNET AV: M.S. | KONTROLLERT: J.S.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
G.NR./B.NR.: 2047 / 24
PROSJEKTNAVN: BK3
HUSTYPE:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246105_B9_B10
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: C

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 28 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

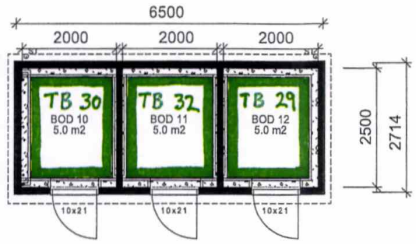
GNR. 2047, BNR. 274

VEDLEGG s. 33

BTA = 18,4 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

BYA = 18,4 m2

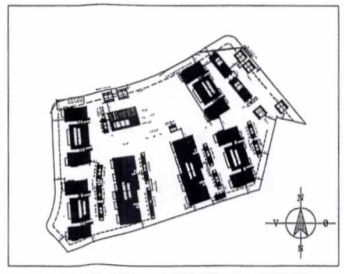


PLAN SPORTSBOD 8

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



BOD 8

C	REV.Endret navn på boder og carporter	07.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
PROSJEKTNAVN: BK3

DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
21.12.2015	M.S.	J.S.

GJNR./BNR.: 2047 / 24
HUSTYPE:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246105_B8
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: C

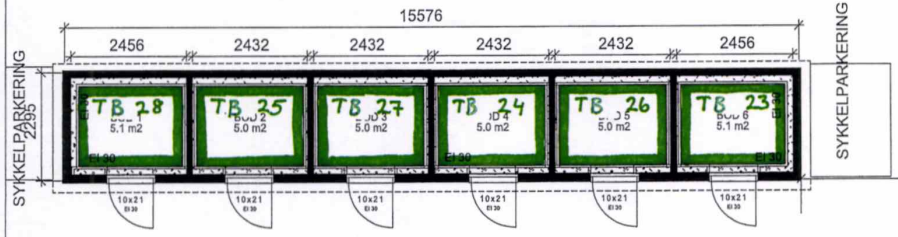
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 29 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

GNR. 2047, BNR. 274 VEDLEGG s. 32

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

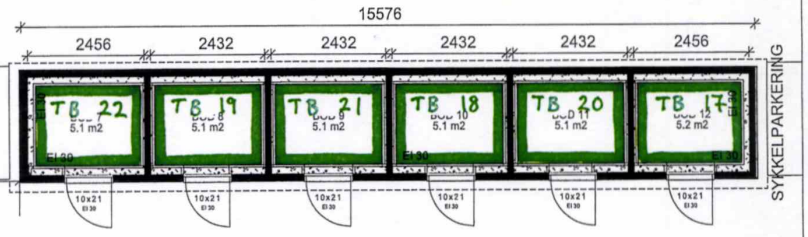
BTA = 37,2 m2
BYA = 37,2 m2



PLAN SPORTSBOD 6

6,5

BTA = 37,2 m2
BYA = 37,2 m2

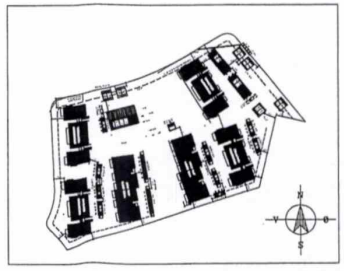


PLAN SPORTSBOD 5

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



BOD 5 OG BOD 6

C	REV.Endret navn på boder og carporter	07.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
PROSJEKTNAVN: BK3

DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
21.12.2015	M.S.	J.S.

G.NR./B.NR.: 2047 / 24
HUSTYPE:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246104_B5_B6
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: C

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

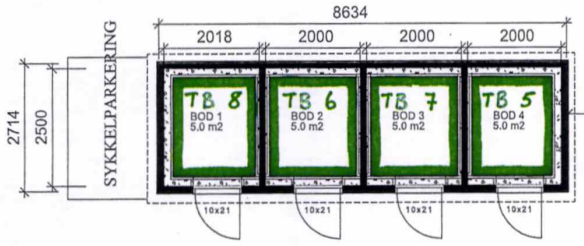
Side 30 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

GNR. 2047, BNR. 274

VEDLEGG S. 29

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

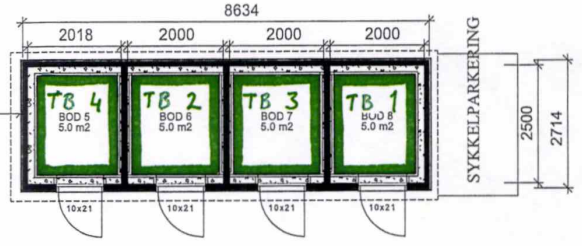
BYA = 24,3 m2
BTA = 24,3 m2



PLAN SPORTSBOD 2

2,1

BYA = 24,3 m2
BTA = 24,3 m2

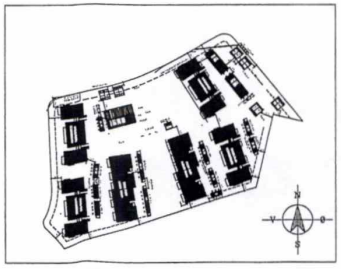


PLAN SPORTSBOD 1

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



BOD 1 OG BOD 2

C	REV.Endret navn på boder og carporter	07.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
PROSJEKTNAVN: BK3

DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
21.12.2015	M.S.	J.S.

G.NR./B.NR.: 2047 / 24
HUSTYPE:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246102_B1_B2
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: C

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 31 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

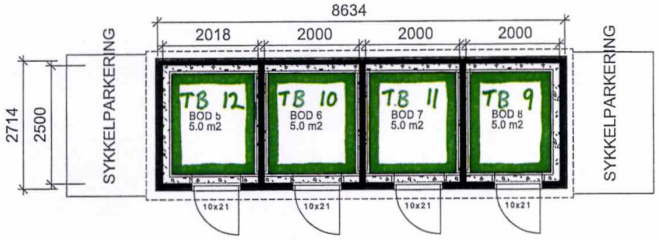
GNR. 2047, BNR. 274

VEDLEGG S. 30

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

BTA = 24,3 m2

BYA = 24,3 m2



PLAN SPORTSBOD 3

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

BOD 3

C	REV.Endret navn på boder og carporter	07.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712
PROSJEKTNAVN: BK3

DATO: 21.12.2015 | TEGNET AV: M.S. | KONTROLLERT: J.S.
G.NR./B.NR.: 2047 / 24
HUSTYPE:

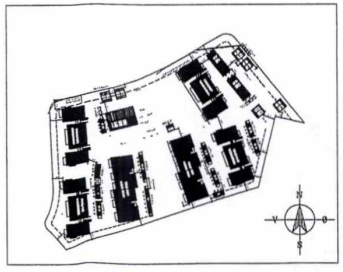
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246103_B3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: C

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



Side 32 av 33
Attestert kopi av dok.nr. 2018/599269/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 09:51
Kartverket

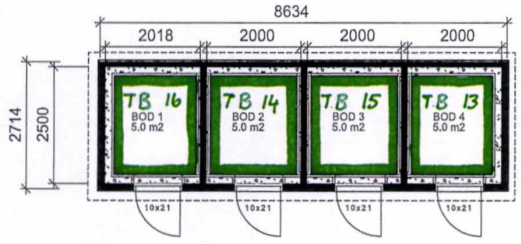
GNR. 2047, BNR. 274

VEDLEGG s. 31

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

BTA = 24,3 m2

BYA = 24,3 m2

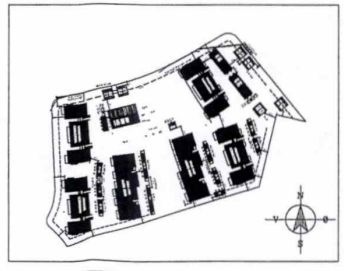


PLAN SPORTSBOD 4

= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SITUASJONSPLAN



BOD 4

C	REV.Endret navn på boder og carporter	07.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

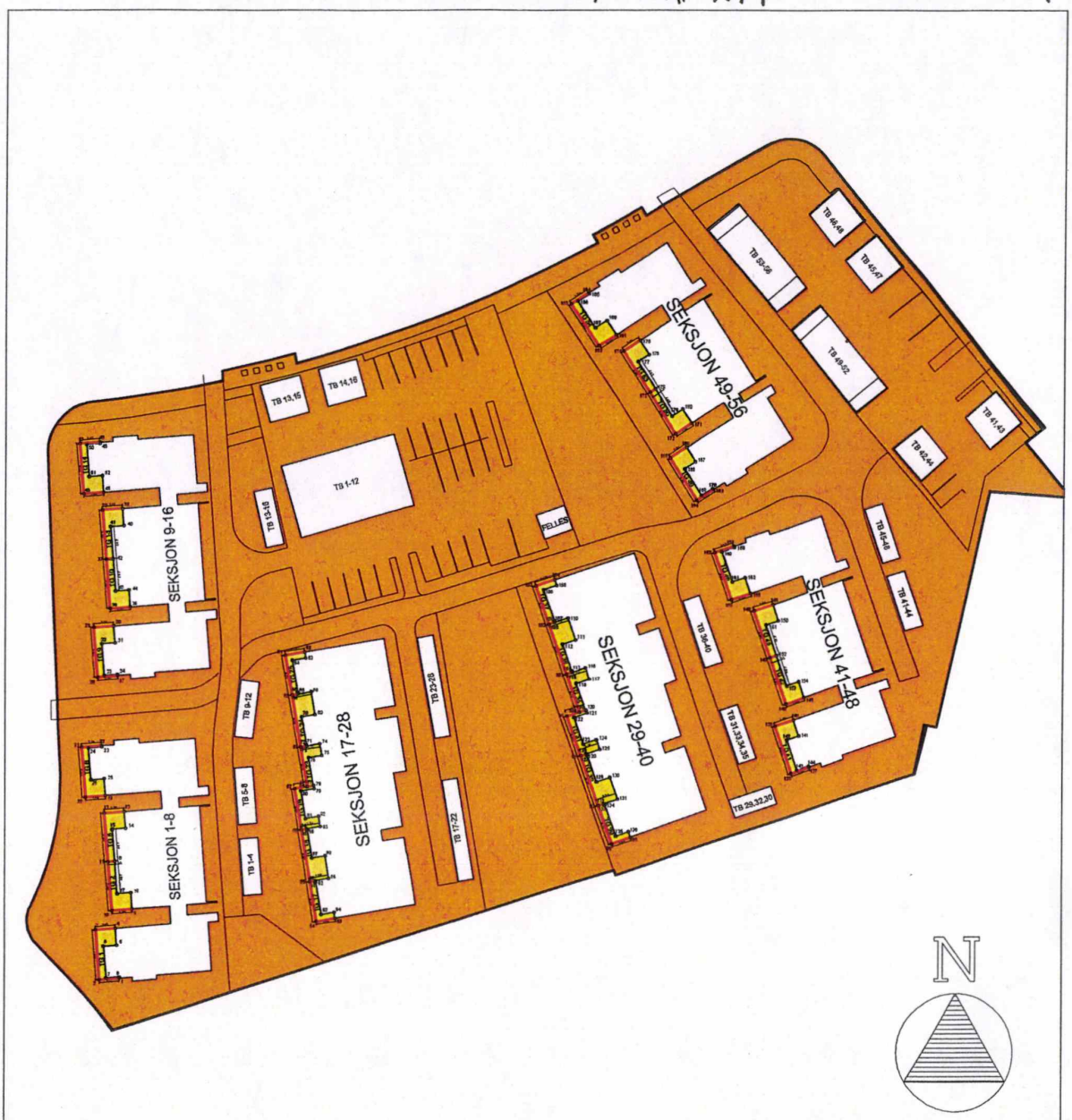
TEGNINGSNAVN: PLAN_1
DATO: 21.12.2015 | TEGNET AV: M.S. | KONTROLLERT: J.S.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum
G.NR./B.NR.: 2047 / 24
PROSJEKTNAVN: BK3
HUSTYPE:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

PROSJEKTNUMMER: 1246103_B4
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON: C

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

GNR. 2047, BNR. 274 VEDLEGG S. 1



TEGNFORKLARING

OMRISS AV BYGNING

TG (TILLEGGS-AREAL PÅ GRUNN)

FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I CENTIMETER

REV.	BESKRIVELSE	REV. DATO:	REVIDERT AV:	KONTR. REV.:

TEGNINGSNAVN: SITUASJONSPLAN
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: BJØRNSTAD, SARPSBORG
PROSJEKTNAVN:

TEGNET DATO: 12.02.2018 | TEGNET AV: ICH | KONTR. AV:
GNR./BNR.:
PROSJEKTLEDER: H.G. SKINSTAD

BW PROSJEKTNUMMER: | GEMINI NR.: 24614 | MÅLESTOKK: 1:900

BLOCK WATNE AS
Et selskap i OBOS-konsernet
PB. 1817 VIKA, 0123 OSLO - TLF. 23246000

ARKITEKT: *Block Watne* BLOCK WATNE AS

TEGN. NR.: 12461 | REV.:

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

Utskriftsdato: 10.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Deleveien 46D, 1712 GRÅLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77883374	476	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	52

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2047/274		
Utskriftsdato	10.08.2026	**Antall datasett**	52

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.

10 Berørte datasett

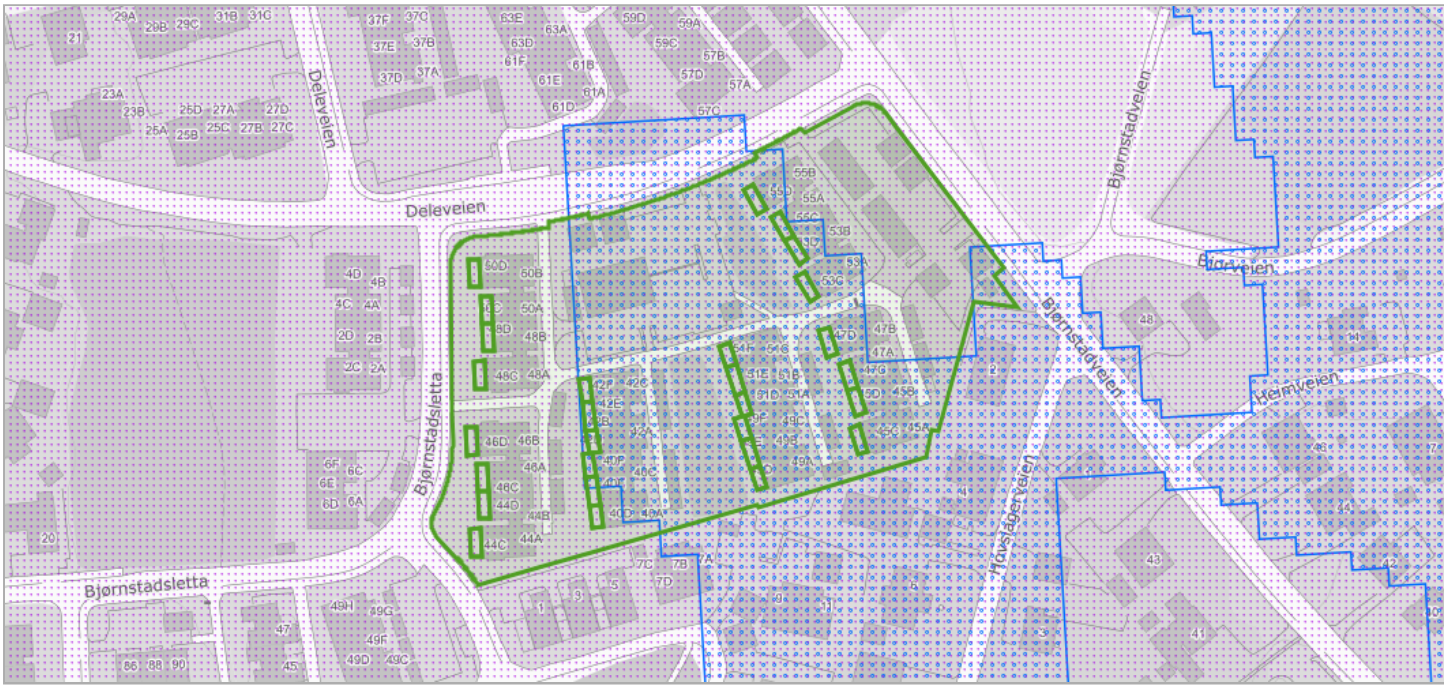
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- FJERNVARMEKONSESJON
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- VA-LEDNINGER

42 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

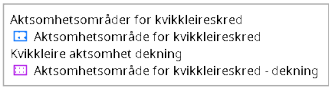
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

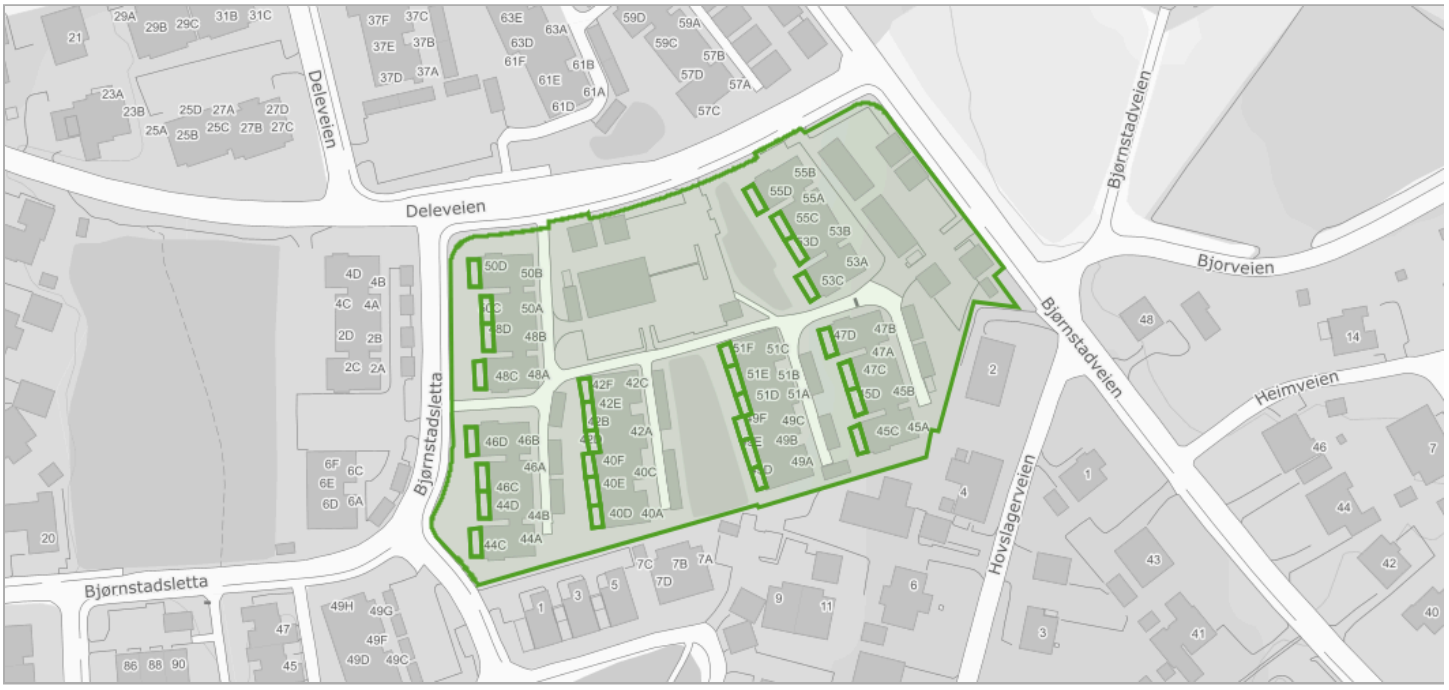
Tegnforklaring



Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på, identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4. For tiltak innenfor 'aktsomhetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: NVE (https://www.nve.no/)

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025



Om datasettet

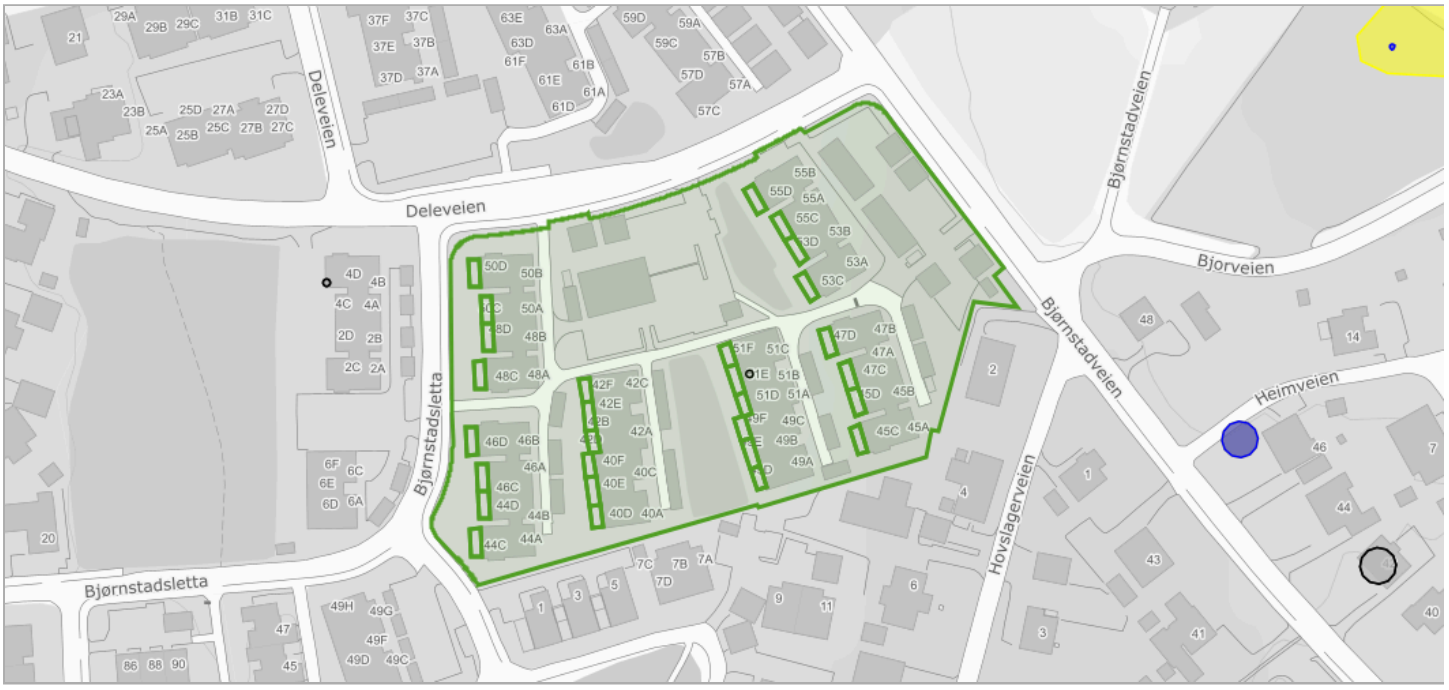
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartelaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023. Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: Kommuneplanens arealdel: Nybygg over 500 m², til- og påbygg over 500 m², samt bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging. Se unntak i § 4.25 i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Sentrumsplanen: Alle nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m² samt alle bygninger med BRA over 500 m² som foretar hovedombygging

Tegnforklaring

Konsesjonsområde

KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner' fra Riksantikvaren (RA). Kartlaget inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern ('høyesteVern') blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

Lokaliteter
- Lokalitet - fjernet
- Lokalitet

Enkeltminner
- Enkeltminne - fjernet
- Enkeltminne

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Bjørnstad søndre	3105	112392	FJE	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/112392)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



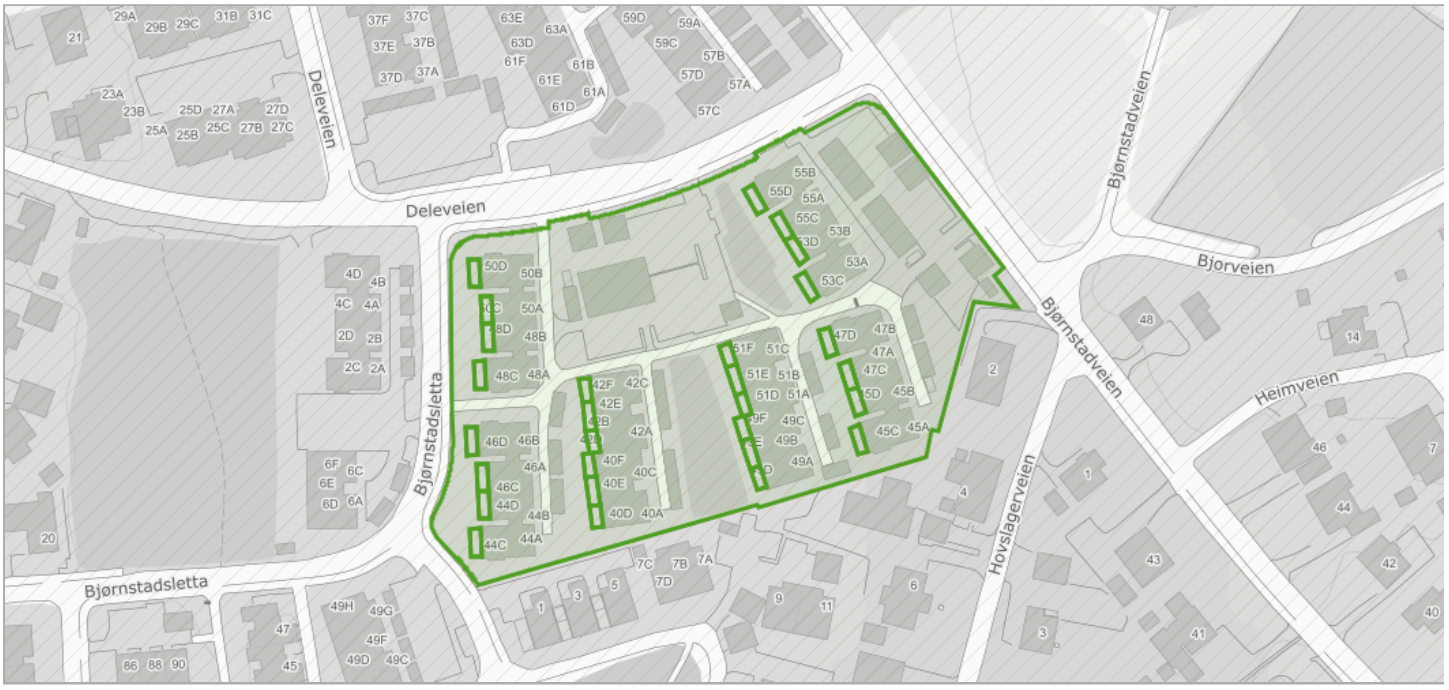
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Randmorene/randmorenebelte

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

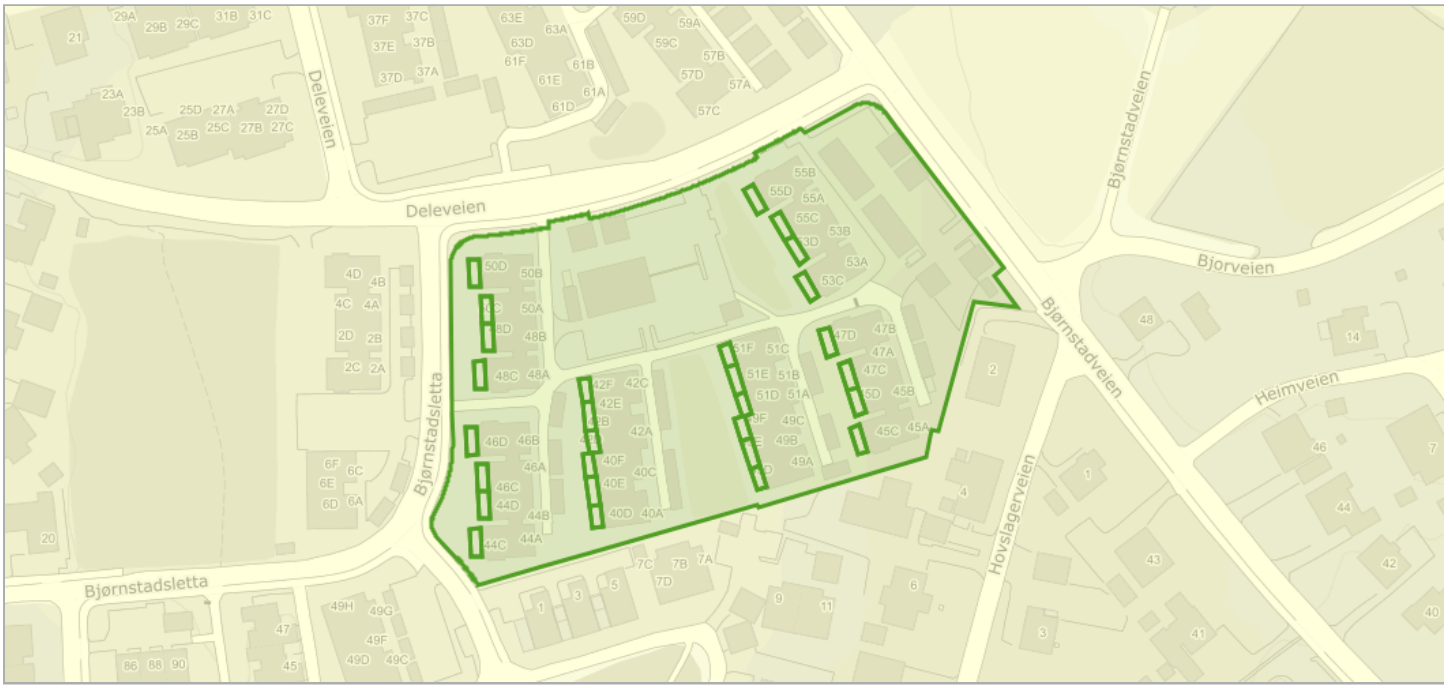
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

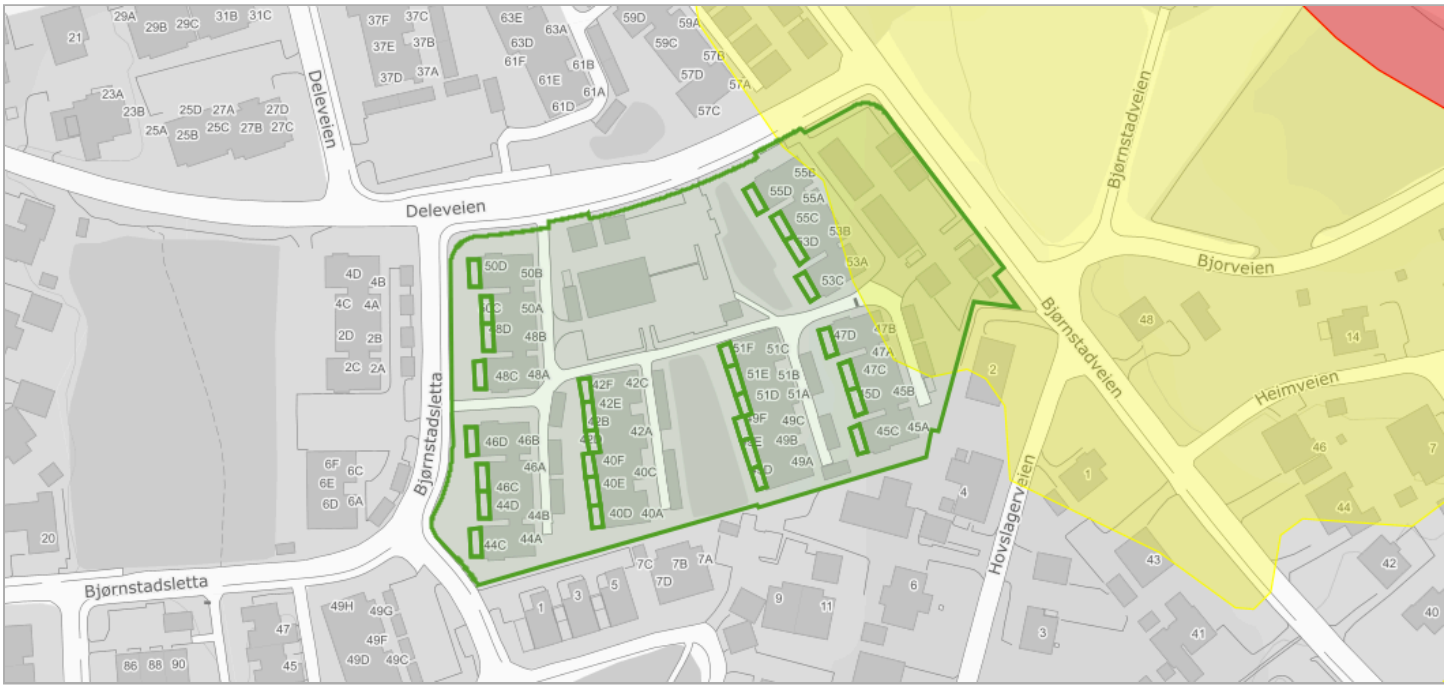
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

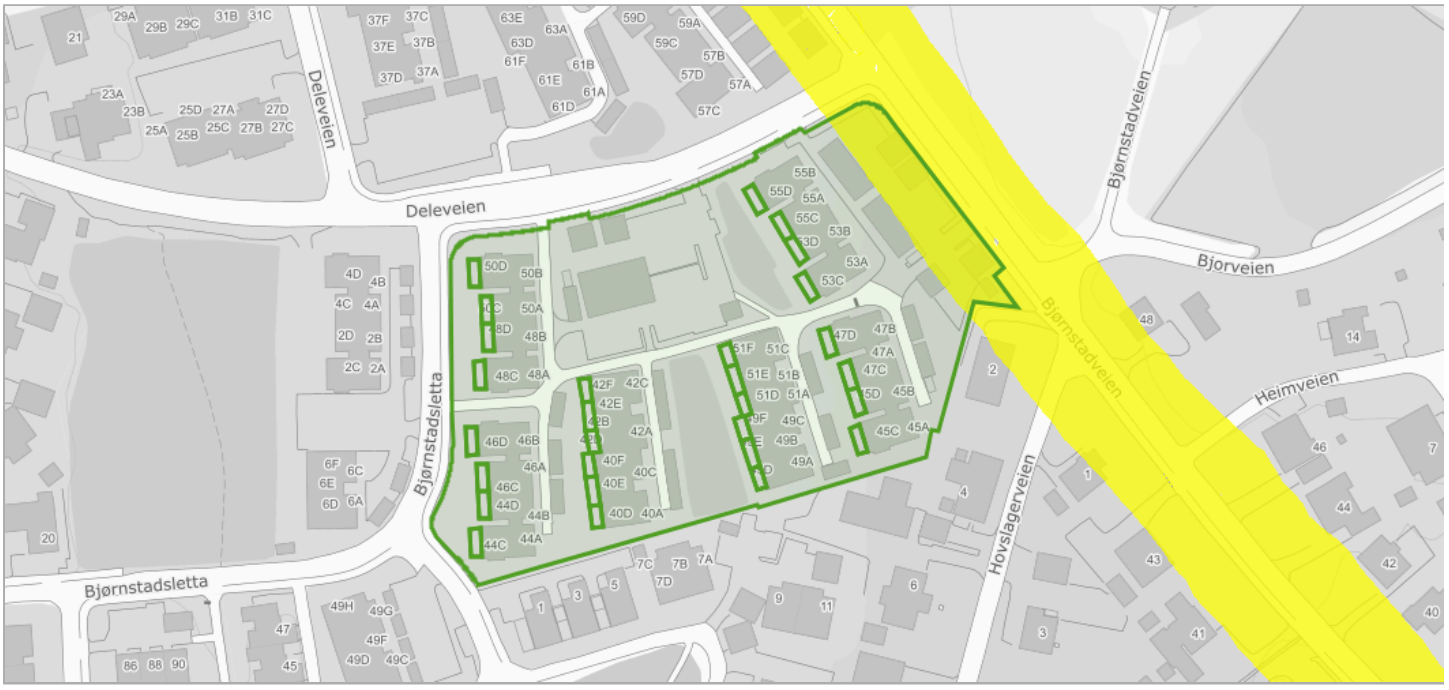
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støykartlegging veg etter T-1442' fra Statens vegvesen. Kartlaget inneholder støyvarselkart, som er utarbeidet etter 'Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)'. Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter.

Objekter

Kategori
G

STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

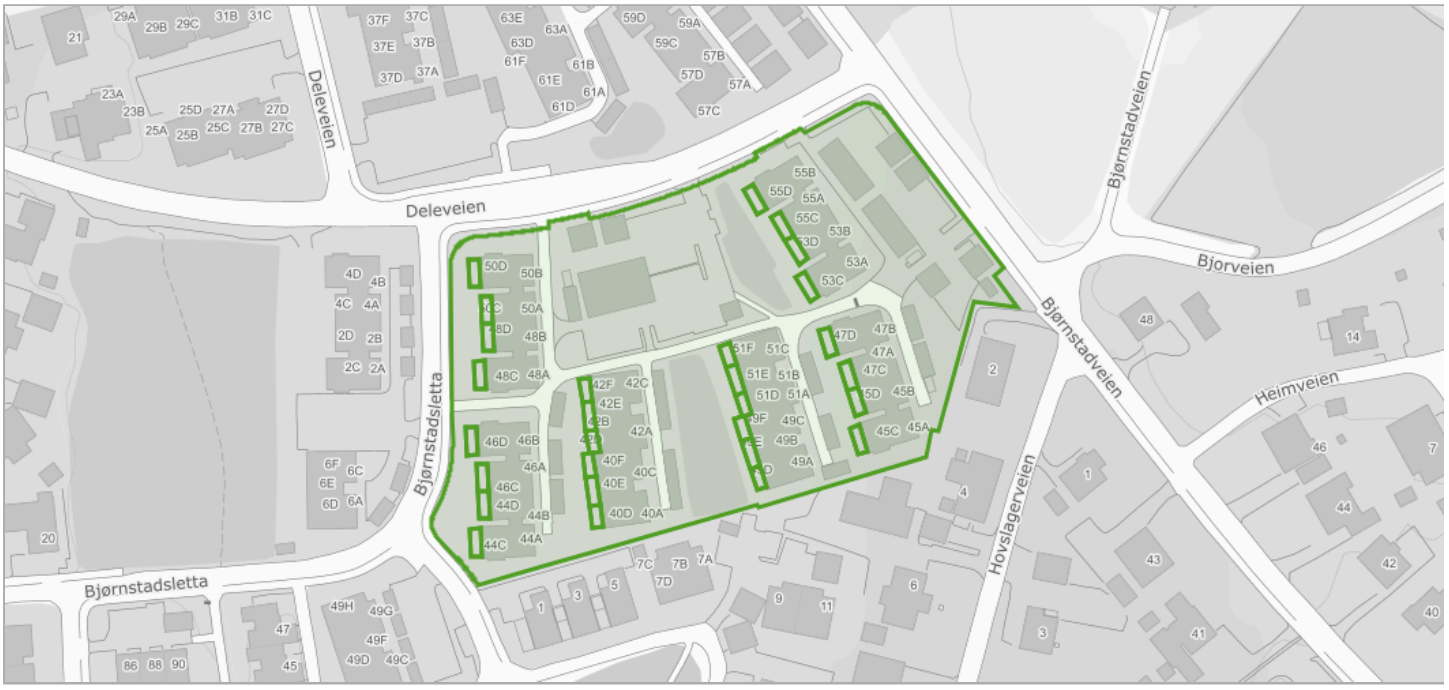
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støysoner for kommunale veger' utarbeidet ved støykartlegging i 2017 etter retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Kartlaget viser gule og røde støysoner med grenseverdier hhv. >55dB og >65dB.

Objekter

Støysonekategori
G

TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer av lekeplassdekning. Temakartet viser hvilke områder som har behov for utvikling av fremtidige lekeplasser. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_drensledning
Drensledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Overvannsledning	23
Vannledning	15
Spillvannsledning	10

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	03.04.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	98/4500	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2047/274, 2047/274/0/1, 2047/274/0/2, 2047/274/0/3, 2047/274/0/4, 2047/274/0/5, 2047/274/0/6, 2047/274/0/7, 2047/274/0/8, 2047/274/0/9, 2047/274/0/10, 2047/274/0/11, 2047/274/0/12, 2047/274/0/13, 2047/274/0/14, 2047/274/0/15, 2047/274/0/16, 2047/274/0/17, 2047/274/0/18, 2047/274/0/19, 2047/274/0/20, 2047/274/0/21, 2047/274/0/22, 2047/274/0/23, 2047/274/0/24, 2047/274/0/25, 2047/274/0/26, 2047/274/0/27, 2047/274/0/28, 2047/274/0/29, 2047/274/0/30, 2047/274/0/31, 2047/274/0/32, 2047/274/0/33, 2047/274/0/34, 2047/274/0/35, 2047/274/0/36, 2047/274/0/37, 2047/274/0/38, 2047/274/0/39, 2047/274/0/40, 2047/274/0/41, 2047/274/0/42, 2047/274/0/43, 2047/274/0/44, 2047/274/0/45, 2047/274/0/46, 2047/274/0/47, 2047/274/0/48, 2047/274/0/49, 2047/274/0/50, 2047/274/0/51, 2047/274/0/52, 2047/274/0/53, 2047/274/0/54, 2047/274/0/55, 2047/274/0/56
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2047/274, 2047/274/0/1, 2047/274/0/2, 2047/274/0/3, 2047/274/0/4, 2047/274/0/5, 2047/274/0/6, 2047/274/0/7, 2047/274/0/8, 2047/274/0/9, 2047/274/0/10, 2047/274/0/11, 2047/274/0/12, 2047/274/0/13, 2047/274/0/14, 2047/274/0/15, 2047/274/0/16, 2047/274/0/17, 2047/274/0/18, 2047/274/0/19, 2047/274/0/20, 2047/274/0/21, 2047/274/0/22, 2047/274/0/23, 2047/274/0/24, 2047/274/0/25, 2047/274/0/26, 2047/274/0/27, 2047/274/0/28, 2047/274/0/29, 2047/274/0/30, 2047/274/0/31, 2047/274/0/32, 2047/274/0/33, 2047/274/0/34, 2047/274/0/35, 2047/274/0/36, 2047/274/0/37, 2047/274/0/38, 2047/274/0/39, 2047/274/0/40, 2047/274/0/41, 2047/274/0/42, 2047/274/0/43, 2047/274/0/44, 2047/274/0/45, 2047/274/0/46, 2047/274/0/47, 2047/274/0/48, 2047/274/0/49, 2047/274/0/50, 2047/274/0/51, 2047/274/0/52, 2047/274/0/53, 2047/274/0/54, 2047/274/0/55, 2047/274/0/56
Seksjonering Seksjonering	08.03.2018 08.03.2018	18/01365	Tinglyst 05.04.2018	2047/274 (-607,2), 2047/274/0/1 (22,9), 2047/274/0/2 (22,6), 2047/274/0/5 (22,6), 2047/274/0/6 (22,8), 2047/274/0/9 (22,9), 2047/274/0/10 (22,2), 2047/274/0/13 (22,4), 2047/274/0/14 (22,9), 2047/274/0/17 (18,5), 2047/274/0/18 (24), 2047/274/0/19 (18,8), 2047/274/0/23 (18,3), 2047/274/0/24 (24,2), 2047/274/0/25 (18,5), 2047/274/0/29 (18,5), 2047/274/0/30 (24,1), 2047/274/0/31 (19,1), 2047/274/0/35 (18,2), 2047/274/0/36 (24,2), 2047/274/0/37 (18,5), 2047/274/0/41 (22,9), 2047/274/0/42 (22,1), 2047/274/0/45 (22,4), 2047/274/0/46 (22,9), 2047/274/0/49 (22,9), 2047/274/0/50 (22,3), 2047/274/0/53 (22,5), 2047/274/0/54 (22,9)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status

ID	Andel	Poststed	Kategori
AASEN PREBEN JOHAN F280576*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	DELEVEIEN 46D 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Deleveien 46D	H0201	2047/274/0/8	98	4	1	2	Kjøkken
Unummerert		-	2047/274/0/8	-	-	-	-	-
Unummerert		-	2047/274/0/8	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Deleveien 46 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1712 GRÅLUM	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2309 Bjørnstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300575525		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	19.05.2021
2	300575479		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	19.05.2021
3	300575492		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	19.05.2021

1: Bygning 300575525: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 19.05.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	762
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	762
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	790
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	790
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	468
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.08.2016	29.08.2016	
Igangsettingstillatelse	06.12.2016	12.12.2016	
Midlertidig brukstillatelse	28.08.2018	03.09.2018	
Ferdigattest	19.05.2021	20.05.2021	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Deleveien 46D	H0201	2047/274/0/8	98	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	381	0	381	395	0	395
H01	4	381	0	381	395	0	395

2: Bygning 300575479: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 19.05.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	23
Vannforsyning		BTA Totalt	23
Avløp		Bebygd areal	23
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.08.2016	26.08.2016	
Igangsettingstillatelse	21.04.2017	25.04.2017	
Midlertidig brukstillatelse	28.08.2018	03.09.2018	
Ferdigattest	19.05.2021	20.05.2021	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2047/274/0/8	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	23	23

3: Bygning 300575492: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 19.05.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	203
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Rammetillatelse	22.08.2016	26.08.2016	
Igangsettingstillatelse	21.04.2017	25.04.2017	
Midlertidig brukstillatelse	28.08.2018	25.09.2019	
Ferdigattest	19.05.2021	20.05.2021	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2047/274/0/8	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2047/274

Bruksnavn		Beregnet areal	12660
Etablert dato	04.04.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575082.11	617035.41		Ja	12660	

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2047/274/0/8
Adresse: Deleveien 46D
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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



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

Sarpsborg kommune

OBOS BLOCK WATNE AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/00693-48	19.05.2021

Ferdigattest er gitt - 56 boenheter med tilhørende anlegg - Gnr 2047 bnr 274 - Bjørnstad søndre delfelt BK3 - Obos Block Watne AS

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Rammetillatelse til oppføring av seks lavblokker med til sammen 56 boenheter med tilhørende anlegg ble gitt i vedtak datert 22.08.2016. Igangsettingstillatelser ble gitt 12.10.2016, 06.12.2016 og 21.04.2017. Dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse ble gitt i vedtak datert 12.06.2018.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest med vedlegg mottatt 23.04.2022 (komplett 18.05.2021). Gjennomføringsplan datert 18.05.2021 (dok. nr. 16/00693-50) legges til grunn.

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

Vi gjør oppmerksom på at kommunen som ledningseier kan etterspørre ytterligere vann- og avløpsdokumentasjon dersom dette skulle vise seg nødvendig.

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI.

Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Frode Hauge
byggesaksbehandler, tlf. 415 30 237
Virksomhet byggesak, landbruk og kart

Sarpsborg kommune
Enhet plan og samfunnsutvikling

Reguleringsbestemmelser til områdereguleringsplan for **Bjørnstad boligområde**



Reguleringsbestemmelsene **er vedtatt av Sarpsborg bystyre 28.02.2013**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **06.12.2011**
Revidert: **23.05.2012**
Revidert: **24.01.2013**
Revidert: **09.04.2015**
Revidert: **17.03.2021**

§ FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å sikre et godt bomiljø for alle generelt og med fokus på trygge trafikkforbindelser og gode uteoppholdsarealer for barn- og unge spesielt. Planen skal legge til rette for et variert botilbud med høye krav til bebyggelsens estetiske uttrykk.

1. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

- Bebyggelse og anlegg: Frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, bedehus, trafostasjoner), lekeplasser.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Offentlig kjørevei, -fortau, -gang/sykkelvei, -kollektivholdeplass, og -annen veigrunn.

- Grønnstruktur: Turvei

- Hensynssoner: Høyspenningsanlegg (trafo), frisiktsone, båndlegging etter lov om kulturminner

2. FELLESBESTEMMELSER (PBL §12.7)

2.2 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting.

2.3 De ubebygde områder skal holdes ryddige og gis en tiltalende form og behandling.

2.4 Behandling av takvann skal fremgå av landskapsplan ved byggeanmeldelse. Løsning for overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen.

2.5 Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Det skal ved byggeanmeldelse innenfor områdene BK2, BK3, OPT1 og BF13 fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelse for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

2.6 Det skal tilstrebes universell utforming med god tilgjengelighet slik at bebyggelsen og utearealer kan benyttes på en likestilt måte av alle, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B- ”Tilgjengelighet for alle”/ Byggteknisk forskrift - TEK 10.

2.7 Det skal etableres radonsperre i alle nye bygg ihht gjeldende regelverk.

2.8 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

2.9 Det skal ved byggeanmeldelse innenfor områdene BK8, BK9, BF7 og BF9 fremlegges en faglig vurdering som dokumenterer at grunnforholdene er tilfredsstillende for det omsøkte tiltaket. Bestemmelsen gjelder ikke for mindre tiltak.

2.10 Det skal opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til kommunens gjeldende parkeringsvedtekter slik tabellen viser:

Felt	Reguleringsformål/boligtype	Minimum antall p-plasser pr 1000kvm BRA
BK1	Kjede-/rekkehus	14
BK2	Kjede-/rekkehus/lavblokkbeb.	10
BK3	Kjede-/rekkehus/lavblokkbeb.	10
BK4	Kjede-/rekkehus/lavblokkbeb	10
BK5	Kjede-/rekkehus	14
BK6	Kjede-/rekkehus	14
BK7	Kjede-/rekkehus	14
BK8	Kjede-/rekkehus	14
BK9	Kjede-/rekkehus	14
BT1	Bolig/barnehage	14
Felt	Reguleringsformål/boligtype	Minimum antall p-plasser pr. boenhet:
BF1-13	Eneboligbebyggelse	1

2.11 Det skal opparbeides oppstillingsplasser og hentesteder for avfallsbeholdere ihht kommunens renovasjonsforskrift med retningslinjer.

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12.7, pkt. 10)

3.1 Før iverksettingen av byggetiltak i medhold av reguleringsplanen, skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 112369, 112392 og 112394, i planområdet.

De med X merkede tomtene på vedlagte kart, stemplet Riksantikvaren og datert 23.mai 2012, kan bygges ut før de arkeologiske utgravningene gjennomføres. Utbyggingen av disse tomtene må ikke utsette kulturminnene i planområdet for fare eller føre til ulempe eller hinder for gjennomføringen av de arkeologiske utgravningene.

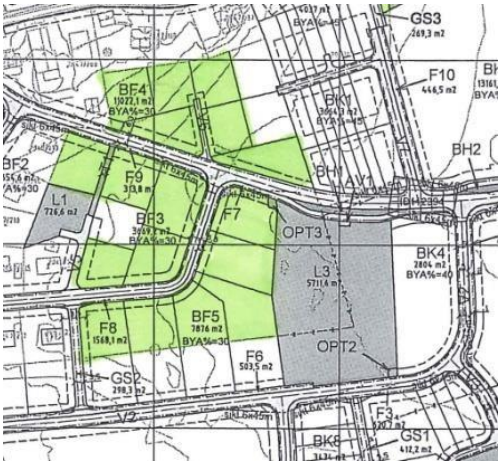
Se side 9.

Nødvendige tiltak på allerede utbygde tomter, som utbygg, tilbygg, garasjer, kan gjennomføres uavhengig av gjennomføringen av de arkeologiske utgravningene. Slik utbygging må ikke utsette kulturminnene i planområdet for fare eller føre til ulempe eller hinder for gjennomføringen av de arkeologiske utgravningene.

Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune i god tid før iverksetting av tiltaket, med unntak av de to forannevnte punktene, skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

3.2 Hovedadkomst V1 og lekeplass L3 skal opparbeides som vist i planen før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger med avkjørsel til denne. Gang-/sykkelvei GS4 skal opparbeides før det gis brukstillatelse til tilstøtende boligeiendommer.

Bestemmelsen gjelder ikke de eneboligtomtene som på nedenstående kart er markert med grønt:



3.3 L2 skal opparbeides som lekeområde ihht godkjent landskapsplan før nye boliger innenfor BK6-7 gis brukstillatelse.

3.4 Byggeplan for tiltak som berører fylkesvei skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet med disse igangsettes.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, pkt. 1)

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

4.1.1 Innenfor byggeområde BF1-BF13 tillates oppført frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

4.1.2 Bebyggelsens plassering på tomten fastsettes av kommunen. Bebyggelsen skal plasseres så lavt som mulig i terrenget. Maksimal tillatt høyde til gesims / møne er 6,5/9 meter

for feltene BF1-13. For pulttak tillates maks gesimshøyde 8 meter. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 6,5 meter.

4.1.3 Garasje/carport og utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til, materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 2,7 m og maks tillatt mønehøyde er 5,5 m målt fra overkant gulv. Maks. BYA for garasje/carport er 60m2 per tomt. Garasje som er under 50 m2 BYA kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og inntil 2m fra eiendomsgrense mot offentlig vei og gangvei dersom garasjen ligger parralelt med veien. Garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligen selv om den ikke omsøkes samtidig.

4.1.4 I BF3 kan det i begge de 2 østre tomtene bygges en vertikaldelt tomannsbolig.

4.2 Boligbebyggelse –konsentrert småhusbebyggelse

4.2.1 Innenfor byggeområde BK1 og BK5-10 tillates oppført eneboliger i kjede og/eller rekkehus. Innenfor byggeområde BK2, BK3 og BK4 tillates oppført lavblokkbebyggelse. Angitt BYA% skal regnes for et helt felt samlet.

4.2.2 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BK1 og BK5-9 er 6,5/9 meter. For pulttak tillates maks gesimshøyde 8 meter. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 6,5 meter.

4.2.3 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BK2-4 er 10/12. For pulttak tillates maks gesimshøyde 12 meter. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 10 meter.

4.2.4 Bygningene innenfor hvert delfelt skal ha en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk.

4.2.5 Det stilles krav om detaljreguleringsplan for delfeltene BK2, BK3 og BK9 før utbygging kan skje. Feltene kan detaljreguleres samlet eller hver for seg.

4.2.6 For områdene BK2-3 og BK9 skal det settes av minimum 25m2 lekeareal per boligenhet, fordelt på min 5m2 / enhet ved boligen, min 10m2 nærlekeplass og min 10m2 grendelekeplass ihht kommuneplanens bestemmelser.

4.2.7 Boliger innenfor områdene BK2-3 skal ha sin hovedadkomst fra V1. Kommunen kan ved detaljregulering av BK2-3 tillate andre adkomstløsninger for de to feltene.

4.2.8 Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan/ landskapsplan for hvert enkelt delfelt BK1, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8 som er bindende for hele feltet og som vedlegges byggesøknadene ved oppstart av disse. Landskapsplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Landskapsplanen skal vise:

a. Bebyggelsens plassering og møneretning samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
b. Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
c. Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, manøvreringsareal og parkering.
d. Tekniske forhold som avrenning og arealenes materialbruk.

e. Plan for utforming av grøntanlegg, lekeplasser og felles oppholdsarealer samt planlagt plassering av utemøbler (benker/bord) på fellesområder og renovasjonsanlegg.
f. Plan for belysning med angivelse av armaturtyper, lysretning og skjermingsgrad.

Landskapsplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsene på en tilfredsstillende måte kan avslås av kommunen.

Det tillates etablert et antall enheter innenfor hvert enkelt delfelt mellom maksimum og minimum som angitt i tabellen.

Felt	Reguleringsformål/boligtype	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter
BK1	Kjede-/rekkehus	12	16
BK2	Kjede-/rekkehus/lavblokkbeb.	39	91
BK3	Kjede-/rekkehus/lavblokkbeb.	42	98
BK4	Kjede-/rekkehus/lavblokkbeb	7	20
BK5	Kjede-/rekkehus	14	16
BK6	Kjede-/rekkehus	6	7
BK7	Kjede-/rekkehus	26	40
BK8	Kjede-/rekkehus	9	14
BK9	Kjede-/rekkehus	28	48
BT1	Barnehage/Flerbolighus	16	30

4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

4.3.1 Innenfor områdene OPT1 tillates oppført bebyggelse for bedehus/ samfunnshus. Maksimalt tillatt bebygd areal for OPT1 er 25% BYA.

4.3.2 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt OPT1 er 6,5/9 meter målt over ferdig planert terreng.

4.4 Lekeplass

4.4.1 Anlegg for lek (L1-3) skal være felles for alle beboere i planområdet

4.4.2 Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

4.4.3 Eksisterende vegetasjon innenfor området L3 skal bevares i størst mulig grad.

4.4.4 Det skal opparbeidelse en ballbane innenfor området L3.

4.4.5 Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet (FOR-1996-07-19-703), eller senere lovverk for dette.

4.4.6 Særskilt landskapsplan for hvert enkelt lekeområde skal være godkjent av kommunen før arbeidet med disse igangsettes.

4.5 Bolig/Tjenesteyting

4.5.1 Innenfor området BT1 tillates oppført bebyggelse for barnehage og kontorbebyggelse for barnehagedrift eller konsentrert boligbebyggelse. Maksimalt tillatt bebygd areal for BT1 er 35% BYA .

4.5.2 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BT1 er 8,5/9,5 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

4.5.3 Som del av rammesøknad skal det foreligge fagmessig utført landskapsplan for tomtas utearealer.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 2)

5.1 Kjørevei

5.1.1 V1-14 skal opparbeides som vist på plankartet. Kjørevei V1-4, V7, V8, V10, V12 og V14 er offentlig vei. Øvrige veier skal være felles for de tomtene de gir adkomst til.

Rundkjøringen i V3 er felles vei for de tomtene den gir adkomst til.

Stikkveien fra V7 er felles vei for de tomtene den gir adkomst til.

5.2 Gang-/sykkelvei

5.2.1 GS1-4 skal ha funksjon som interne tverrforbindelser mellom regulerte kjøreveier. Gang-/sykkelvei GS1-4 er offentlig trafikkareal.

5.3 Fortau

5.3.1 Fortau F1-F10 er offentlig trafikkareal.

5.4 Annen veigrunn

5.4.1 Innenfor områdene AV1-2 tillates oppført leskur tilknyttet bussholdeplass BH1-2. Annen veigrunn AV1-2 er offentlig trafikkareal.

5.5 Kollektivholdeplass

5.5.1 BH1-2 skal opparbeides som vist i planen. Bussholdeplasser BH1-2 er offentlig trafikkareal.

6. GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 3)

6.1 Turvei

6.1.1 T1-3 skal være åpen for allmenn, fri ferdsel men et fellesareal for alle beboere innenfor planområdet.

7. SIKRINGSSONER (PBL §12-6)

7.1 Frisikt

7.1.1 I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

8. FARESONER (PBL §12-6)

8.1 Høyspenningsanlegg

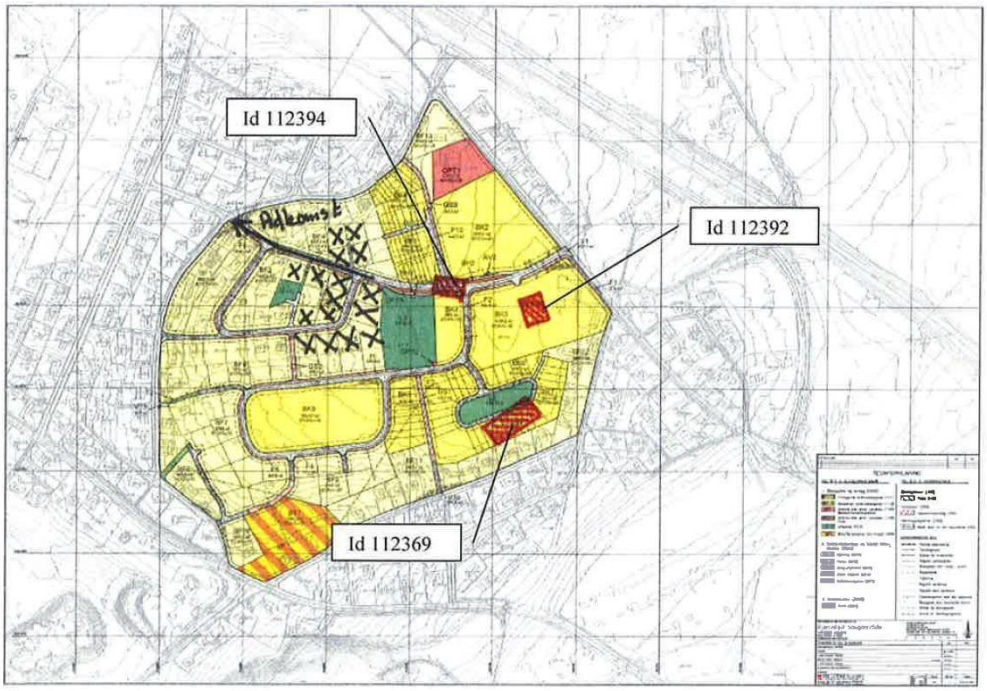
8.1.1 Innenfor områdene OPT3-4 tillates oppført transformatorstasjon. Særskilte lover og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL.
Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming med tilpasset materialbruk.

Oversiktsplan omsøkt tiltak: Bjørnstad boligområde

Gård:	Bjørnstad søndre
Gnr:	2047
Bnr:	15, 17 og 24
Kommune:	Sarpsborg
Fylke:	Østfold
Fornminnenr:	112369, 112392 og 112394
Fornminnetype:	Bosetnings- og aktivitetsspor

Oslo, 23. mai 2012

RIKSANTIKVAREN



Nasjonal planID: 0105 21061

Sarpsborg kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Bjørnstad søndre



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 17.03.2016

Datert: 16.02.2016

Forenklet planendring, administrativt vedtak: 31.10.2018

Revideringsdato: 25.08.2017 og 24.08.2018

Planen er utarbeidet av Rambøll Norge AS

Innholdsfortegnelse SIDE

Innhold

1 FORMÅLSPARAGRAF

a) Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av boligbebyggelse med tilhørende nødvendig infrastruktur samt uteoppholdsareal. Reguleringsplanen skal legge til rette for et variert boligtilbud med god kvalitet i bebyggelsens og uteoppholdsarealenes estetiske uttrykk. Det er ønskelig at bebyggelsen skal ha en tett utnyttelse slik at det i mellomrommene mellom bygningene blir tilstrekkelig areal til å etablere gode uterom med bilfrie forbindelser imellom.

2 REGULERINGSFORMÅL

a) Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jfr. plan- og bygningsloven (pbl) §§ 15-5 og 12-6:

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jfr. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1:

- Frittliggende småhusbebyggelse, 1111 (BF)
- Konsentrert småhusbebyggelse, 1112 (B1-16)
- Offentlig eller privat tjenesteyting, 1160 (OPT)
- Energianlegg, 1510 (EA)
- Renovasjonsanlegg – oppstillingsplass for avfallsdunker, 1550 (R1-6)
- Lekeplass, 1610 (LP1-6)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jfr. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2:

- Kjørevei, 2010 (KV1-14)
- Fortau, 2012 (FT1-4)
- Gang-/sykkelvei, 2015 (GSV1-14)
- Holdeplass/plattform, 2025 (HP)
- Leskur/plattformtak, 2026 (LS)
- Kollektivholdeplass, 2073 (KH)
- Parkering, 2080 (P1-4)

2.3 Grønnstruktur. Jfr. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 3:

- Vegetasjonsskjerm, 3060 (VS1-14)

2.4 Hensynssoner. Jfr. pbl § 12-6.

- Sikringssone – frisikt, H140
- Støysone – gul sone, H220
- Faresone – høyspenningsanlegg, H370

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Lekeplass LP1 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B1-6 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.2 Lekeplass LP2 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B11-12 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.3 Lekeplass LP3 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B7-10 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.4 Lekeplass LP4 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B7 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.5 Lekeplass LP5 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B10 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.6 Lekeplass LP6 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B13-16 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.7 Lekeplass L3 innenfor områdereguleringsplanen for Bjørnstad boligområde, vedtatt 28.02.2013 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B1-16 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.8 Hovedadkomst KV1-2 skal være ferdigstilt før brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor B1-3, B7-10 og B13-16 kan gis. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.9 Kjørevei KV3-9 skal være ferdigstilt før brukstillatelse/ferdigattest for eiendommene med adkomst via disse gis. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.10 Oppstillingsplass for minimum en bil pr. boenhet skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse for boenheten. Overflatebehandling skal utføres senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.11 Nødvendige støyskjermende tiltak skal oppføres før det gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger innenfor B1-12. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.12 Plan for lokal overvannsdisponering – herunder takvann- skal fremlegges som en del av byggesøknad og godkjennes av kommunen før byggetillatelse kan gis. Jfr. pbl § nr. 10.

3.13 Renovasjonsteknisk plan skal fremlegges som del av byggesøknad og godkjennes av kommunen før byggetillatelse kan gis. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.14 Renovasjonsløsning for feltene B13, 14, 15 og 16 skal være ferdigstilt før brukstillatelse/ ferdigattest for boliger gis.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner (jfr. pbl § 12-7 nr. 6)

a) Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

4.2 Universell utforming (jfr. pbl § 12-7, nr. 4)

a) Ved utbygging og gjennomføring skal alle tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming så langt det er mulig. Dette skal sikre at bebyggelsen og uteoppholdsarealene kan benyttes på en likestilt måte av alle. Jfr. byggteknisk forskrift – TEK10.

4.3 Støy (jfr. pbl § 12-7 nr. 3)

a) Se hensynssoner pkt. 8.2.

4.4 Luftkvalitet (jfr. pbl § 12-7 nr. 3)

a) Luftforurensning skal ikke overskride anbefalte verdier gitt i retningslinje for luftkvalitet (T-1520). Forekomster av svevestøv (PM_{10}) skal ikke overskride 35 µg/m^3 7 døgn per år, og nitrogenoksid (NO_2) skal ikke overskride 40 µg/m^3 vintermiddel (1. nov. til 30. april).

4.5 Matjord (jfr. pbl § 12-7 nr. 6)

a) Topplag matjord skal benyttes til forbedring av annen overflatedyrket jord (dvs. jord med lavere vekstvilkår enn fulldyrket jord), og tillates ikke henlagt eller dumpet på fylling. Landbrukskontoret i kommunen avgjør hvor, og til hva, evt. overskuddsmasse skal benyttes.

4.6 Geotekniske forhold (jfr. pbl § 12-7 nr. 12)

a) Ved byggeanmeldelse innenfor B13-16 skal det fremlegges en faglig vurdering som dokumenterer at grunnforholdene er tilfredsstillende for det omsøkte tiltaket.

4.7 Måleunøyaktighet (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

a) Det tillates en måleunøyaktighet på interne gang-/sykkelveier på inntil 3 meter. Eventuelle justeringer skal ikke medføre uheldige konsekvenser for lekearealer, fremkommelighet eller for orienteringshemmede.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Stedstilpassing av tiltak (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

a) Ved oppføring av nybygg skal det legges vekt på god og stedstilpasset arkitektur, terrengtilpassing og bevaring av eksisterende vegetasjon. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

5.2 Utforming av bebyggelsen (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

a) Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god terrengtilpasning, form, materialbehandling og fargesetting og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Materialbruk (herunder også takmaterialer) og fargebruk skal godkjennes av kommunen og må derfor inngå i byggesøknaden. Det tillates ikke reflekterende takmaterialer, herunder glasert takstein.

5.3 Grad av utnytting (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

a) Grad av utnytting er % - BYA = 35 % for område BF.
Innenfor BF skal parkeringsareal regnes som en del av % - BYA.

Grad av utnytting er % - BYA = 65 % for område B1.
Grad av utnytting er % - BYA = 65 % for område B2.
Grad av utnytting er % - BYA = 60 % for område B3.
Grad av utnytting er % - BYA = 65 % for område B4.
Grad av utnytting er % - BYA = 85 % for område B5.
Grad av utnytting er % - BYA = 60 % for område B6.
Grad av utnytting er % - BYA = 75 % for område B7.
Grad av utnytting er % - BYA = 30 % for område B8.
Grad av utnytting er % - BYA = 50 % for område B9.
Grad av utnytting er % - BYA = 60 % for område B10.
Grad av utnytting er % - BYA = 60 % for område B11.
Grad av utnytting er % - BYA = 80 % for område B12.
Grad av utnytting er % - BYA = 45 % for område B13.
Grad av utnytting er % - BYA = 45 % for område B14.
Grad av utnytting er % - BYA = 45 % for område B15.
Grad av utnytting er % - BYA = 45 % for område B16.
Innenfor B13-16 skal parkeringsareal regnes som en del av % - BYA.

5.4 Utomhusplan

a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan med nødvendige snitt i hensiktsmessig målestokk. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1 og 4. Utomhusplanen skal som et minimum vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Lekeplasser med lekeapparater, beplantning og underlag.
- Felles uteoppholdsarealer med møblering, beplantning og underlag.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, fallforhold og snitt. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og levegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
- Trafikkforhold med kjøreveger, gangveger, vegbredder, manøvreringsareal, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, samt parkering for bil og sykkel.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering og markering av brannkummer.
- Plassering av støyskjerming.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall ihht renovasjonsforskriften.
- Vegetasjonsskjermer og grøntanlegg.
- Plan for belysning.
- Soldiagram som viser solforholdene innenfor byggeområdet samt tiltakets konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.

b) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jfr. pkt. 1, Formålsparagrafen.

c) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra barne- og familiedepartementet (FOR-1996-07-19-703), eller senere lovverk for dette. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4.

5.5 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

a) Innenfor BF tillates opprettholdt og utvidet eksisterende enebolig med tilhørende anlegg. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

5.6 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B1-16)

a) Innenfor B1-12 kan det oppføres lavblokkbebyggelse med inntil 3 etg. Det tillates bygget inntil 64 boenheter totalt innenfor B1-6. Det tillates bygget inntil 64 boenheter totalt innenfor B7-12. Innenfor B13-16 kan det oppføres eneboliger i kjede og/eller rekkehus. Det tillates bygget inntil 32 boenheter innenfor B13-16. Der byggegrense ikke er angitt kan bebyggelsen plasseres i formålsgrensen. Mot lekeareal skal byggegrensen være minimum 1 meter langs gavl på bolig og minst 4 meter langs boligens langvegg. Balkonger/terrasser tillates utenfor byggegrensen. Carporter skal plasseres minimum 1 meter fra lekeareal. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

b) Maksimal tillatt høyde til gesims/møne innenfor B1-12 er 10/12 meter. For pulttak tillates maksimal gesimshøyde 12 meter. For flatt tak tillates maksimal gesimshøyde 10

meter. Maksimal tillatt høyde til gesims/møne innenfor B13-16 er 6,5/9 meter. For pulttak tillates maksimal gesimshøyde 8 meter. For flatt tak tillates maksimal gesimshøyde 6,5 meter. Alle høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

c) Frittliggende boder kan oppføres innenfor B1-12. Frittliggende boder kan ha maksimal gesims/møne 2,7/5 meter. For pulttak tillates maksimal nedre gesimshøyde 2,7 meter og maksimal takvinkel 10^{o}. For flatt tak tillates maksimal gesimshøyde 2,7 meter. Alle høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

d) Innenfor B13-16 tillates oppført carporter og frittliggende boder samt anlagt markparkering. Carporter og frittliggende boder kan ha maksimal gesims/møne 2,7/5 meter. For pulttak tillates maksimal nedre gesimshøyde 2,7 meter og maksimal takvinkel 10^{o}. For flatt tak tillates maksimal gesimshøyde 2,7 meter. Alle høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Markparkering inngår i BYA innenfor B13-16. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 1.

e) Alle bygningene innenfor hvert delfelt B1-16 skal ha en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

f) Parkeringsareal for sykkel inngår i BYA. Det skal anlegges minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Utvendig sykkelstativ skal være utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast, og den bør ha fast dekke. Minimum 25 % skal ha overbygg. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 7.

g) For områdene B1-16 skal det settes av minimum 15 m^2 leke areal pr. boenhet, fordelt på minimum 5 m^2 ved boligen og minimum 10 m^2 nærlekeplass. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4.

5.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (OPT)

a) Innenfor området OPT tillates bebyggelse for bedehus/ samfunnshus. Maksimalt tillatt bebygd areal for OPT er 25 % BYA. Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt OPT er 6,5/9 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

5.8 Lekeplass (LP1-6)

a) Innenfor lekearealet LP1 skal det opparbeides felles lekeplass for B1-6. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

b) Innenfor lekearealet LP2-3 skal det opparbeides felles lekeplass for B7-12. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

c) Innenfor lekearealet LP4 skal det opparbeides felles lekeplass for B7. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

d) Innenfor lekearealet LP5 skal det opparbeides felles lekeplass for B10. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

e) Innenfor lekearealet LP6 skal det opparbeides felles lekeplass for B13-16. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

f) Gangavstanden til nærlekeplassen skal være maksimum 50 m fra de boligene den er felles for. Dersom avstanden fra bolig til regulert felles lekeplass overskrider 50 meter, skal det opparbeides lekeplass innenfor boligformålet nærmere enn 50 meter. Lekeplassen skal være minimum 50 m^2. Endelig plassering og utforming skal framgå av utomhusplan og godkjennes av kommunen. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4.

g) Lekeplassene LP1-3 og LP6 skal inneholde minimum en huske, to lekeapparat, en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling.
Sandlekeplassene LP4-5 skal inneholde minimum sandkasse, benk og fast dekke for trehjulssykkel. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4.

h) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Jord som brukes på lekeplassene skal tilfredsstille kravene stilt i «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» (TA-2261, Miljødirektoratet). Det tillates ikke oppført bygninger innenfor lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4.

5.9 Energianlegg (EA)

a) Innenfor EA tillates oppført transformatorstasjon og andre energitekniske anlegg. Transformatorstasjon og andre energitekniske anlegg skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

5.10 Renovasjonsanlegg (R1-6)

a) Innenfor R1-2 skal det opparbeides felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere/containere for B1-6. Det skal benyttes en løsning som er helt eller delvis nedgravd. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

b) Innenfor R3-4 skal det opparbeides felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere/containere for B7-12. Det skal benyttes en løsning som er helt eller delvis nedgravd. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

c) Innenfor R5-6 skal det opparbeides felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere/containere for B13-16. Det skal benyttes en løsning som er helt eller delvis nedgravd. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjørevei (KV1-14)

a) Kjørevei KV1-2 er offentlig vei. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

b) Kjørevei KV3 er felles vei for B1-6 og OPT. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

c) Kjørevei KV4-9 er felles vei for de eiendommene de gir adkomst til. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

d) Kjørevei KV10-13 er felles vei for de eiendommene de gir adkomst til. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

6.2 Gang-/sykkelvei (GSV1-14)

a) GSV1-3 og GSV7-10 skal opparbeides som kjørbare gang- og sykkelveier. Disse tillates benyttet til varelevering, utrykningskjøretøy og drosje for bevegelseshemmede. Gang-/sykkelvegene skal ikke benyttes til ordinær bilkjøring.

b) Gang- og sykkelvei GSV1 er felles for boliger innenfor B1-2. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

c) Gang- og sykkelvei GSV2 er felles for boliger innenfor B2. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

d) Gang- og sykkelvei GSV3 er felles for boliger innenfor B3. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

e) Gang- og sykkelvei GSV4 er felles for boliger innenfor B1-6. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

f) Gang- og sykkelvei GSV5 er felles for boliger innenfor B1-6. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

g) Gang- og sykkelvei GSV6 er felles for boliger innenfor B1-6. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

h) Gang- og sykkelvei GSV7 er felles for boliger innenfor B3 og B6. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

i) Gang- og sykkelvei GSV8 er felles for boliger innenfor B7-10. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

j) Gang- og sykkelvei GSV9 er felles for boliger innenfor B10. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

k) Gang- og sykkelvei GSV10 er felles for boliger innenfor B11-12. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

l) Gang- og sykkelvei GSV11-13 er felles for boliger innenfor B7-12. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

m) Gang- og sykkelvei GSV14 er felles for boliger innenfor B15 -16. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

6.3 Fortau (FT1-4)

a) Fortau FT1-4 er offentlig trafikkareal. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

6.4 Parkering (P1-4)

a) Det skal etableres minimum en biloppstillingsplass pr. boenhet. For felt B1-12 skal all parkering skje innenfor P1-4. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Minimum 50 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladetilbud. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 7.

b) P1 skal være felles parkeringsplass for B1-2. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 14.

c) P2 skal være felles parkeringsplass for B2-6. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 14.

d) P3 skal være felles parkeringsplass for B7-11. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 14.

f) P4 skal være felles parkeringsplass for B11-12. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 14.

g) Innenfor P1-4 tillates oppført boder, carporter og carporter m/bod som er tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt mønehøyde på frittliggende bod er 3,5 meter målt fra overkant gulv. Maksimal tillatt gesims/møne på carport og carport m/bod er 2,7/5 meter målt fra overkant gulv. For bygninger med pulttak er maks. øvre gesimshøyde sammenfallende med maks. mønehøyde. Frittliggende boder, carporter og carporter m/bod som er under 50 m^2 kan tillates plassert inntil formålsgrense. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

h) Grad av utnyttelse (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)
Grad av utnytting er % - BYA = 65 % for område P1.
Grad av utnytting er % - BYA = 55 % for område P2.
Grad av utnytting er % - BYA = 55 % for område P3.
Grad av utnytting er % - BYA = 60 % for område P4.

6.5 Holdeplass/plattform (HP)

a) Innenfor HP skal det etableres holdeplass/plattform som avstigningsareal i tilknytning til kollektivholdeplass, KH. Holdeplass/plattform, HP, er offentlig trafikkareal. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

6.6 Leskur/plattformtak (LS)

a) Innenfor LS tillates oppført leskur tilknyttet holdeplass/plattform HP og kollektivholdeplass, KH. LS er offentlig trafikkareal. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

6.7 Kollektivholdeplass (KH)

a) Innenfor KH skal det etableres kollektivholdeplass. Kollektivholdeplass, KH, er offentlig trafikkareal. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Vegetasjonsskjerm (VS1-14)

a) Innenfor VS1-14 skal det etableres vegetasjonsskjermer som avskjerming mellom veiarealer og bebyggelse/uteoppholdsareal. Vegetasjonen skal være variert mtp. artssammensetning og høyder, og skal også inneholde trær. VS1-14 skal ses i sammenheng med tilstøtende arealer og utforming skal framgå av utomhusplan. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

b) VS1-2 er felles for B1-6.

c) VS3-6 er felles for B7-12.

d) VS7-14 er felles for B13-16.

8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone – frisikt (H140)

a) Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og veiformål. Jfr. pbl § 12-6.

8.2 Støysone – gul sone (H220)

a) Alle boenheter innenfor gul støysone i B1-12 skal være gjennomgående og ha en stille side. Jfr. pbl § 12-7, nr. 3.

b) Alle boenheter som ligger innenfor gul støysone skal ha balansert mekanisk ventilasjon i alle rom til støyfølsomt bruk. Jfr. pbl § 12-6, nr. 3.

c) Innendørs støynivå i oppholds- og soverom skal ikke overstige LpA 40 dB på dagtid og LpA 30 dB på nattestid. Jfr. pbl § 12-6, nr. 3.

d) Støynivået skal være mindre enn L_{den} 55 dB på privat uteplass. Jfr. pbl § 12-7, nr. 3.

e) Alle felles uteoppholdsarealer skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB. Jfr. pbl § 12-7, nr. 3.

f) I forbindelse med rammesøknad/søknad om igangsetting skal det fremlegges dokumentasjon for støyfølsom bebyggelse i gul støysone. Jfr. pbl § 12-7, nr. 3.

g) Det skal ved byggeanmeldelse innenfor områdene B1-12 fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelse for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldene krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

8.3 Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

a) Innenfor EA tillates oppført transformatorstasjon. Særskilte lover og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til plan og bygningsloven, pbl. Jfr. pbl § 12-6.

Sarpsborg kommune

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.10.2024

Versjon 9: 18.06.2026

Endringslogg:

Dato	
29.09.2024	Versjon 1: Dokument sendt til sluttbehandling
10.10.2024	Versjon 2: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 90/24)
14.11.2024	Versjon 3: Oppretting av mindre feil: • § 2: «§ 3.12» er endret til «§ 3.11» • § 3.11: «vedlegg 1» er endret til «vedlegg» • § 3.9: «Retningslinje til § 3.10» er endret til «Retningslinje til § 3.9».
15.09.2025	Versjon 4: Mindre endring sendt til sluttbehandling: • Retningslinje til § 3.9 pkt ii tatt inn.
09.10.2025	Versjon 5: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 72/25)
04.06.2026	Versjon 6: Mindre endring vedtatt administrativt (PLAN-26/00515-2). Gjelder oppretting av feil i parkeringsbestemmelse § 4.12.
04.06.2026	Versjon 7: Mindre endring sendt til sluttbehandling • § 2 er endret (bl.a. med nytt punkt om reguleringsplaner som skal gå foran kommuneplanen ved motstrid • § 3.11 (hensynssone H910) er fjernet.
18.06.2026	Versjon 8: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 51/26)
18.06.2026	Versjon 9: Mindre endring av § 2 og vedlegg vedtatt administrativt (PLAN-26/00716).

Innhold

Innhold 3

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033 4

§ 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5) 4

§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 1-5) 4

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8) 5

§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a) 5

§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8) 6

§ 3.3 Flom 7

§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl. § 11-8 a) 7

§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c) 8

§ 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d) 8

§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d) 8

§ 3.8 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d) ... 8

§ 3.9 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d) 9

§ 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e) 9

§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9) 10

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1) 10

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2) 10

§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl. § 11-9 nr. 4) 12

§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 12

§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 12

§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 12

§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven 12

§ 4.8 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. 11-9 nr. 2) 13

§ 4.9 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. 11-9 nr. 8) 13

§ 4.10 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 13

§ 4.11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 13

§ 4.12 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 14

§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6) 16

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6) 17

§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 17
§ 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5) 18
§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a) 19
§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3) 19
§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5) 19
§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 20
§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6) 20
§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6) 20
§ 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7) 23
§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7) 24
§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3) 28
§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 28
§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10) 29
§ 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6) 30
§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8) 30
§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8) 30
§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11) 30
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10) 31
§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10) 39
§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11) 40
§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd) 46
Vedlegg – Reguleringsplaner som går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid 47

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033

Disse planbestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor avgrensingen til kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser, arealformål og hensynssoner er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene. Temakartene inngår som en del av planbestemmelsene og retningslinjene.

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

§ 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5)

a. Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene for arealbruk. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

b. Kommuneplanens arealdel skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.

c. Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftslivsområder.

d. Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.

e. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstsvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern klima og samfunnssikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 1-5)

a) Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken i kommunen. Planen gir også rammer for nye kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-6, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

b) Kommuneplanens arealdel går ved eventuell motstrid foran arealformål og/eller bestemmelse i eldre reguleringsplan 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 kommuneplanen, gjelde.

c) I medhold av plan- og bygningsloven § 1-5 andre ledd skal reguleringsplanene som er listet opp i vedlegg, gå foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. I tilfeller hvor reguleringsplanen er taus, gjelder kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplanene som går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid, vises som hensynssone H910 (detaljeringsone) med sonenavn «H910_planID» i plankartet.

d) Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i:

i) Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019

ii) Kommunedelplan Langemyr-Langemyrfjellet 2005-2016, vedtatt 21.09.2006

iii) Kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og fv. 118 Ny Sarpsbru, vedtatt 08.10.2021

iv) Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, vedtatt 15.12.2022

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)

§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a)

Innenfor sikringssonene H110_01 (Isesjø, hele nedbørsfeltet), H110_02 (Glomma oppstrøms Baterød) og H110_03 (Isnesfjorden) gjelder følgende:

a. Tiltak som vil forurense drikkevannskildene Isesjø, Glomma (oppstrøms Baterød) og Isnesfjorden er ikke tillatt.

b. Følgende gjelder uansett:

   i. Innen 100 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) og Børtevannet, tillates det ikke nye utslipp. Følgende gjelder ved utbedring av eksisterende utslipp:

      a. For fritidsboliger i området tillates kun separert avløpsløsning med gråvannsrensing og utslippsfritt toalett.

      b. For boliger tillates kun separert avløpsløsning med gråvannsrensing og utslippsfritt toalett eller svartvann til tett tank.

      c. Dersom grunnforholdene ligger til rette for det, skal det benyttes infiltrasjon som siste rensetrinn i gråvannsrensingen.

   ii. Innen 10 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) skal hunder holdes i bånd, med unntak av hunder på jakt. Hunder skal ikke bade i Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva). Avføring fra kjæledyr skal plukkes opp og kastes i avfallsbeholder eller bringes ut av sonen.

   iii. Beitedyr inkludert hester skal ikke gå i vannet i Isesjø og tilløpsbekkene (100 m opp bekkene). Unntak kan tillates i særskilte tilfeller, etter skriftlig avtale med vannverkseier.

c. Følgende gjelder i tillegg innenfor H110_01 sør (Isesjø, sensitivt område i sør og opp Tveterbekken fram til krysning med Tveterveien) og H110_03 sør (Isnesfjorden):

   a. Beitedyr inkludert hester skal ikke være nærmere enn 10 m fra vannkanten.

   b. Husdyrgjødsel skal ikke spres nærmere enn 10 m fra vannkanten.

d. Ved regulering av tiltak som kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilde skal det utarbeides en farekartlegging som redegjør for behovet for eventuelle sikringstiltak.

Retningslinje til § 3.1

i) Til bokstav a: Med «tiltak» menes tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6 første ledd første punktum, både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak.

ii) Til bokstav a: Reguleringsplaner og søknader om tiltak som kan representere en fare for forurensing av drikkevannskilde skal sendes til uttalelse til vannverkseier, sammen med en farekartlegging. Det kan også stilles krav om konsekvensutredning i tråd med forskrift om konsekvensutredning § 10 tredje ledd bokstav f. Tiltakshaver har ansvar for dokumentasjon av sikkerhet mot forurensning og gjennomføring av eventuelle sikringstiltak avklart i farekartleggingen eller konsekvensutredningen.

iii) Krav jf. bokstav b pkt. i gjelder ikke for eiendommer med gyldig utslippstillatelse gitt i 2008 eller seinere.

iv) Til bokstav b pkt. iii: Unntak gis kun for avgrensede tidsperioder og kun for helt spesifikke behov som for eksempel flytting av dyr eller av hensyn til dyrevelferd.

v) Se også § 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag.

§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8)

For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H310 skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner). Sikkerhet mot skred i bratt terreng utredes i samsvar med NVES veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

Retningslinje til § 3.2

i) Aktsomhetsområder og faresoner for skred er sårbare mot terrenginngrep. Selv små tiltak vil kunne påvirke områdestabiliteten eller endre flomveier. Mindre terrenginngrep kan derfor være vesentlige inngrep og være søknadspliktige, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k. Tiltak som reduserer områdestabiliteten tillates ikke. Før terrenginngrep igangsettes må det være dokumentert at områdestabiliteten ikke vil bli redusert.

ii) Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold.

iii) Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist på plankartet og temakart Grunnforhold som:

i) Faresone H310_aktsomhet steinsprang

ii) Faresone H310_aktsomhet snøskred

iii) Faresone H310_aktsomhet jord- og flomskred

iv) Faresone H310_aktsomhet kvikkleire

iv) *Aktsomhetsområder for steinsprang omfatter ikke steinsprang som kan forekomme i små skrenter.*

v) *Aktsomhetsområder med mulighet for marin leire omfatter ikke utløpsområder. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må faren for skred utredes iht. prosedyren i NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner).*

§ 3.3 Flom

Se § 4.15 Flom og overvann.

§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl. § 11-8 a)

a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350_01, H350_02 og H350_03, vist på temakart Hensynssoner brann-/eksplosjonsfare, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.

b. Innenfor faresoneområdet H350_01 gjelder følgende:

    i. H350_01a Indre hensynssone

        a. Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene tillates ikke.

    ii. H350_01b Midtre hensynssone

        a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.

        b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

        c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter bokstav a.

    Retningslinje til § 3.4 b. ii.

    Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

    iii. H350_01c Ytre hensynssone

        a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.

b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

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

Retningslinje til § 3.4 b. iii.

Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c)

Retningslinje til § 3.5

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan for området.

§ 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d)

Båndleggingssone H710_01 Datasenter/batterifabrikk, Hasle: Området er båndlagt for regulering av et stort datasenter og/eller batterifabrikk. Endelig avgrensning av området, inkludert pumpestasjon ved Glomma, adkomstveier mm., avklares i områdereguleringsplanen. Områdereguleringen skal sikre en bred, grønn buffer mellom det framtidige datasenteret og boligområdet. Det må utarbeides en detaljert trafikkanalyse og nødvendige løsninger må avklares i reguleringsprosessen. Området bør utvikles med høy miljøprofil. Dersom stier berøres, må de reetableres utenfor området. Det må vurderes i områdereguleringsprosessen om etablering av batterifabrikk faller inn under storulykkeforskriften. Sikkerhet mot forurensning av drikkevannskilden Glomma må utredes og eventuelle tiltak må avklares i områdereguleringsplanen.

§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d)

I områder vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

Retningslinje til § 3.7

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

§ 3.8 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d)

Retningslinje til § 3.8

i) I områder vernet etter kulturminneloven gjelder egne vernebestemmelser. Tiltak krever samtykke fra regional kulturminnemyndighet.

ii) Fredete bygg og anlegg er markert på plankartet med hensynssone H730. Automatisk fredete kulturminner er merket med rune-R. Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.

§ 3.9 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje til § 3.9

i) Sentral- og regionalnettene (planlagt og utbygd) omfattes av båndleggingssone H740. Se også bestemmelse §4.21 Høyspenningsanlegg, som også omfatter distribusjonsnett.

ii) Bestemmelsen viser restriksjoner som gjelder etter energiloven. Det er netteier som tar stilling til og treffer avgjørelse i saker som gjelder avvik fra bestemmelsen.

iii) Se Statnett sin veileder "Anleggsmaskiner og elektriske anlegg".

§ 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e)

a. H810_01 Grålum: Innenfor hensynssonen skal det i områdereguleringsplanen om nødvendig gis krav om utbyggingsavtaler og urbant jordskifte for å fordele kostnader til teknisk infrastruktur og verdier.

b. H810_02 Tunborg (KPS): Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Området skal reguleres under ett. Gode koblinger til hovedsykkelnett og øvrig gangnett ved Tuneveien må sikres i reguleringsplanen. Som del av reguleringsarbeidet må det dokumenteres at prosjektet ikke medfører dårligere vannkvalitet i Tunevannet. KPS-bygget er et landemerke med kulturhistorisk verdi. Bevaring av bygget eller deler av bygget skal vurderes ved en eventuell transformasjon av området. Ved regulering kan en bade-/fiskebrygge tillates i Tunevannet i tilknytning til området.

c. H810_03 Markveien vest: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Det må sikres at bydelssenter Borgen er lett tilgjengelig for gående og syklende.

d. H810_04 Sparta amfi: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligformål og idrettsanlegg, samt eventuelt barnehage. Fotballbanen kan vurderes flyttet internt i området gjennom regulering. Det skal reguleres atskilte løsninger for syklister og fotgjengere langs Sarpsborgveien fra Albert Moeskaus vei til Industriveien.

§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

a. I områder avsatt til hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende underformål, kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav[1] a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

b. Massedeponier skal reguleres uansett arealformål. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.

c. I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål skal reguleringsplanen omfatte hele området.

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

a. Følgende er unntatt fra plankravet:

   i. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.3

   ii. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.

   iii. Etablering og endring av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse.

   iv. Etablering, flytting eller fjerning av navigasjonsanlegg i vassdrag.

   v. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

b. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål er følgende også unntatt fra plankravet:

   i. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 3 nye boenheter. Prosjektet må ikke komme i konflikt med plan- og bygningslovens høydebestemmelser.

   ii. Oppføring av inntil 600 m^2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger og lignende, eller endring av bestående.

---

[1] a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning konstruksjon eller anlegg
b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
k) vesentlig terrenginngrep
l) anlegg av vei, parkering og landingsplass
m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn

iii. Oppføring av inntil 600 m^2 bruksareal eller 800m^2 bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg, idrettsanlegg, forsamlingslokale og lignende, eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.

iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.

v. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.

c. I områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:

i. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.

ii. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.

d. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:

i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.

ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd eiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m^2 og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.

iii. Bruksendring av eksisterende bygninger.

iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafikksikkerhet er ivaretatt.

e. Innenfor område N-04-BA Eidet og BS-Eidet er følgende unntatt fra plankravet: midlertidige bygninger og anlegg med opptil 200 m^2 BRA, ett eller flere mindre tilbygg/påbygg til eksisterende enhet, samt en eller flere mindre frittliggende bygninger/anlegg.

f. Innenfor område I-3 Robane Tunevannet er følgende unntatt fra plankravet: plassering av startbane og bøyer.

g. Innenfor område AB-3 Brygge Hafslundsøy er følgende unntatt fra plankravet: bade-/fiskebrygge.

h. Unntakene i bokstav a til g gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred eller flom.

Retningslinje til § 4.2

i) Til bokstav a punkt v: Kravet om reguleringsplan anses som åpenbart urimelig der tiltaket er begrenset i omfang og ikke kommer i konflikt med hensyn til viktige allmenne interesser, som for eksempel jordvern, friluftsliv, natur, kulturminner og kulturmiljøer, verdifullt kulturlandskap, trafikksikkerhet eller samfunnssikkerhet. Mindre tiltak på eksisterende jernbaneinfrastruktur omfattes av unntaket.

ii) Til bokstav h: Det foreligger en potensiell eller reell fare for skred innenfor faresoner og aktsomhetsområder for skred eller flom, med mindre det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.

§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

a. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/uthus/garasje og lignende mindre tiltak til eksisterende bolig.

b. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplanen.

c. Utbygging i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg kan ikke igangsettes før tilfredsstillende vann- og avløpskapasitet er etablert.

§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates ikke plassert nærmere enn 5 m fra kantsteinslinje eller kjørebanekant der det ikke er fortau. Taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.

Dette gjelder ikke for:

a. Regulerte områder hvor annen byggegrense er satt i reguleringsplanen.

b. Områder med mange eksisterende bygninger som framstår som plassert i en tydelig bebyggelseslinje nærmere veikanten enn 5m. I dette tilfellet skal ny bebyggelse plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse.

c. Riving og gjenoppføring av bebyggelse på samme sted, så lenge taket ikke kommer nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.

d. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende, så lenge de ikke plasseres nærmere enn 1 m fra veikanten og krav om frisikt overholdes.

§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Byggegrenser langs riksveier og fylkesveier skal samsvare med den generelle byggegrensen i henhold til vegloven § 29. Dersom andre byggegrenser er fastsatt i gjeldende reguleringsplan, gjelder disse.

§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra offentlig vann- eller avløpsledning. Unntak kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven

Retningslinje til § 4.7

i) På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrka eller dyrkbar mark gjelder jordloven §§ 9 og 12 fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).

ii) På skogsarealer gjelder skogbruksloven fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl., jf. skogbruksloven § 2 annet ledd, med mindre annet er angitt i reguleringsplanen.

§ 4.8 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. 11-9 nr. 2)

Kommunen forutsetter at det inngås utbyggingsavtaler ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Kommunen forventer at utbyggingsavtalen regulerer opparbeidelse av teknisk infrastruktur som samferdselstiltak, vann og avløpsanlegg, parker og andre offentlige rom og møteplasser, lekeplasser, samt utbyggingstakt, boligpolitiske forhold, og/eller grønnstruktur. De konkrete tiltakene må vurderes i hver enkelt plan. Listen er ikke uttømmende.

§ 4.9 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. 11-9 nr. 8)

Ved regulering av utbyggingsområder med dyrket og/eller dyrkbar mark skal det redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av jord. Kommunen kan kreve at det utarbeides en plan for flytting av matjord.

§ 4.10 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 4.11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

a. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tar hensyn til arkitektur og miljø. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.

b. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:

    i. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.

    ii. Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.

    iii. Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel.

c. Skilt skal fortrinnsvis plasseres på veggflaten. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate eller over gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres over gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.

d. Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.

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

Retningslinjer til § 4.11

i) Se retningslinjer for reklamefinansierte leskur og toalett vedtatt av formannskapet 29.09.2016 (sak 16/01196) og Statens vegvesens håndbok V323 Reklame og trafikkfare.

ii) *Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende. Skilt/reklame bør ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt bør ikke være mer enn 4 meter-brede, med unntak av frittstående bokstaver.*

iii) *Det er krav etter vegloven §33 om tillatelse fra veimyndigheten for å sette opp reklame som retter som mot veifarende, uansett hvor langt fra veien reklamen står. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.*

iv) *iv) I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.*

§ 4.12 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

I nye utbyggingsprosjekter og ved bruksendring eller utvidelse av eksisterende bygninger skal det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til tabellen og bestemmelsene under.

Arealformål	Grunnlag	Antall bilplasser innenfor byområdet		Antall biloppstillings-plasser ellers i kommunen		Antall sykkelplasser innenfor byområdet	Antall sykkelplasser ellers i kommunen
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum		
Bolig	Per boenhet	0,8		1		Min 1,5	Min 1,5
Omsorgsbolig, bofelleskap, asylmottak	Per boenhet	0,25	1	0,25	1	Min 1	Min 1
Forretning (små varer)	Per 100m^2 BRA		3 opptil 500 m^2 2 per 100 m^2 over 500 m^2		3 opptil 500 m^2 2 per 100 m^2 over 500 m^2	Min 3	Min 1
Forretning (store varer), kjøpesenter	Per 100m^2 BRA		1,5		1,5	Min 1	
Kontor	Per 100m^2 BRA		2		2	Min 3	Min 1
Industri	Per 100m^2 BRA		0,5	Løses i reguleringsplan			
Lager	Per 100m^2 BRA		0,1	Løses i reguleringsplan			
Restaurant, forsamlingslokale, treningssenter, øvrig tjenesteyting	Per 100m^2 BRA		2,5		5	Min 2	Min 1
Barnehage	Per ansatt		0,5		1	Min 0,7	Min 0,2

	Per barn	0,15	0,25	0,15	0,25	Min 0,2	Min 0,1
Grunnskole, VGS	Per ansatt		0,5		1	Min 0,5	Min 0,2
	Per elev					Min 0,5	Min 0,2

Beregnet antall plasser avrundes til nærmeste hele antall (1,5 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).
Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan. For område BA.N-2 Kalnes gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf. bestemmelse § 5.1.7.

a. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.

b. Følgende gjelder for bilparkering:

   i. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det er krav om minimum én plass.

   ii. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.

   iii. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.

   iv. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.

   v. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene tillates ikke.

   vi. I bygg og anlegg med offentlig tilgjengelig parkering skal minst 10 % av parkeringsplassene ha ladepunkt før det gis brukstillatelse. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.

c. Følgende gjelder for sykkelparkering:

   i. Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg.

   ii. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum innenfor byområdet skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.

   iii. Sykkelplassene skal ha stativ som gjør det mulig å låse sykkelen på en trygg måte.

   iv. Minst 20% av sykkelplassene skal være dimensjonert for spesialsykler. Der sykkelparkeringen legges innendørs skal rampe, heis, dører og lignende være dimensjonert også for de store syklene.

   v. I boligbygg med flere enn 20 boenheter og kontorbygg med mer enn 2 000 m^2 BRA skal det være tilgjengelige ladepunkter ved sykkelparkeringsplassene. Innenfor byområdet skal det i tillegg være anlegg for sykkelvask.

f. Ved bruksendringer kan minimumskravene fravikes med inntil 25%, forutsatt at krav om sykkelparkering overholdes.

Retningslinje til § 4.13

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse gjelder parkeringsbestemmelsen for prosjekter med minst én ny boenheter og/eller minst 200 m^2 utvidet bruksareal.

Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper.

Krav til antall sykkelparkeringsplasser kan reduseres gjennom regulering av boligprosjekter med mange boenheter.

§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

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

b. Gjennom regulering kan etablering av nye boliger i rød støysone vurderes i områder egnet for vesentlig fortetting. Følgende vilkår skal være oppfylt:

    i. Støynivået (L_{den}) overskrider ikke 68 dBA ved støyutsatt fasade.

    ii. Boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.

    iii. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal ha vindu mot stille side.

    iv. Dempet fasade kan tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompenserende tiltak for å veie opp for tap av stille side.

    v. Krav om uteoppholdsarealer i § 5.1.1.1 er ivaretatt.

c. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.

d. Innenfor hensynssoner H210 og H220gjelder følgende ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:

    i. Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med planforslaget og/eller søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsarealer som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.

    ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med rammesøknad. Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før rammesøknad kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.

e. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.

f. Det kan ikke etableres flere boenheter og/eller et større omfang med næringsarealer, skole, barnehage, omsorgsboliger på et område enn det som det er støyutredet for og lagt til grunn i reguleringsplan.

Retningslinjer til § 4.13

i) Områder egnet for vesentlig fortetting i bokstav b. er vist på temakart Fortetting. I bydelssentrene kan det gjennom regulering vurderes avvik fra vilkårene i bokstav b. Dette forutsetter at prosjektet samlet sett vil gi et godt bomiljø.

ii) Krav om gode visuelle kvaliteter jf. plan- og bygningsloven § 29-2 gjelder også for støyreduserende tiltak.

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

a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

b. Det må gjøres nærmere utredning av luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:

   i. Ytterkant E6, 65 meter ut

   ii. Ytterkant fv. 109, 15 meter ut

   iii. Ytterkant fv. 118 og rv. 22, 10 meter ut

Retningslinjer til § 4.14

i) Temakart Luftforurensing legges til grunn. Temakartet er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO_2) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO_2).

ii) I rød sone på temakart Luftforurensning skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.

iii) Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

a. For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H320 skal trygghet mot fare eller skade vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2 med gjeldende

veiledning, herunder NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak og NVEs veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller skade fra flom/oversvømmelser.

b. Påslipp av overvann til det offentlige nettet tillates bare der nettet har kapasitet.

c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert innenfor byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.

d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:

   i. En beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 3845 Blågrønn faktor.

   ii. En overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidige nedbørsmengder, trygge flomveier og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinje til § 4.15

i) Følgende er tatt inn som faresoner H320 på plankartet, og vist på temakart Flom:

   i) Kartlagte flomsoner langs Glomma fra Hasle til Rolvsøysund er vist som faresone «H320_kartlagt flomsone Glomma» (jf. NVEs rapport nr. 7 2006).

   ii) Aktsomhetsområder for flom langs øvrige vassdrag og for Glomma for øvrig er vist som faresone «H320_aktsomhet flom vassdrag».

   iii) Aktsomhetsområder for oversvømmelser ved styrtregn er vist som faresone «H320_aktsomhet_overvann».

ii) Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Glomma sør og Morsa datert 15.01.2024 skal legges til grunn i byggesøknader og/eller planlegging av ny bebyggelse. Prosjekter som reguleres bør oppfylle en blågrønn faktor i henhold til veilederen. Eventuelle avvik må begrunnes.

iii) Til bokstav e: Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper/soner.

iv) Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og bør bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.

§ 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5)

a. Tiltak som utløser krav til slokkevann, skal prosjekteres og utføres i samsvar med kommunens retningslinjer for slokkevann og vannforsyning til sprinkleranlegg.

b. Ved regulering av nye bolig- og næringsområder skal det settes av branngater som skal bidra til å stoppe spredning av en eventuell brann.

Retningslinje til § 4.16

i) Det er tiltakshaver/ansvarlig(e) foretaks ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivaretatt.

§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a)

For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:

a. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.

b. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det når utelekeområdet er ferdig planert, tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.

c. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

Retningslinje til § 4.17

i) Tiltak skal planlegges slik at de ikke medfører fare for skade på helse eller miljø jf. forurensningsforskriften kapittel 2.

ii) Faresone H390 viser områder hvor det er mistanke om eller kjennskap til forurenset grunn. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens kartlag Grunnforurensing skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.

§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

a. For bygg og anleggsvirksomhet gjelder støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/21.

b. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.

Retningslinje til § 4.18

i) Beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen er ett av temaene i kvalitetsprogrammet for miljø og klima (se § 4.20).

ii) Det skal lages en plan for håndtering av støy dersom det av ulike grunner ikke er mulig å overholde grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i T-1442/21 eller nyere versjoner.

iii) Det kan kreves at effekten av støy- og/eller støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5)

a. Nye boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager tillates ikke etablert der magnetfeltnivået er høyere enn 0,4 mikrotesla i snitt over året.

b. Nye høyspenningsanlegg, radiomaster eller lignende tillates ikke etablert dersom dette medfører at boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager får et magnetfeltnivå høyere enn 0,4 mikrotesla i snitt over året.

Retningslinje til § 4.19

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

a. Tiltak skal tilpasses områdets naturgitte forhold.

b. Kvalitetsprogram for miljø og klima: Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan for utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m^2 BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima for godkjenning av Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.

Retningslinjer til § 4.20

i) Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger.

ii) Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres ved regulering og/eller som del av søknad om tiltak dersom det er beslutningsrelevant, for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.

§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.21

i) Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.

ii) Dersom vurderingen etter punkt i. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.

iii) Ved nye tiltak og inngrep som kan ha negativ påvirkning på miljøtilstanden til en vannforekomst skal dette redegjøres for i reguleringsplan og søknad om tiltak, og veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.

iv) Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.

§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.22

i) Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap BS_Landskap_01 –_49 skal vurderes opp mot landskapsvirkninger.

ii) Bestemmelsesområdene omfatter:

  i) Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (gjelder bokstav a - BS_Landskap_0_01 Sarpsfossen og Hafslund, og bokstav b - BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta)

  ii) Landskap i tilknytning til kulturmiljø iht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.

iii) *Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018*

iv) *Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015*

iii) *Med mindre det er spesifisert under at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.*

iv) *Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.22 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.*

§ 4.22.1 Bestemmelsesområde BS_Landskap_01 Sarpsfossen og Hafslund

Nye store og dominerende bygninger og anlegg, herunder nye vei- og jernbaneanlegg, skal ha høy arkitektonisk kvalitet. I områder som inngår i, eller grenser inn mot Hafslund hovedgårds parkområder eller nære omgivelser, skal grøntområder og uteanlegg tilpasse seg omgivelsene. Eksisterende siktlinjer og historiske strukturer, som f.eks. alléer, skal opprettholdes.

Retningslinje til §4.22.1

i) *Hafslund industriområde: I områder avsatt til nåværende eller framtidig næringsbebyggelse og som ikke er regulert som bevaringsområder, tillates store, dominerende bygg. Det må ved regulering gjøres en vurdering av landskapsvirkninger med 3d-modell. Hensyn til Hafslund hovedgård skal veie tungt.*

ii) *Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.*

§ 4.22.2 Bestemmelsesområde BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta

a. Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Strukturen i gamle gårdstun skal bevares. Nye driftsbygninger skal innpasses i eksisterende gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter, for eksempler trerekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene, skal ivaretas ved oppføring av ny eller endring av eksisterende bebyggelse.

b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen og mot Isesjø må holdes åpne. Middelalderkirkestedene (Skjeberg og Ullerøy) må beholde sin dominerende plass i landskapet. Ved Sandbakken må det sikres en grønn buffer mot det åpne jordbrukslandskapet.

c. Eventuelle tiltak på fv. 130 Oldtidsveien skal ha høy estetisk kvalitet og bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.

Retningslinje til § 4.22.2

Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.22.3 Bestemmelsesområde BS_Landskap_03 Alvimdalen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l., skal ikke svekke siktlinjer mot Tune kirke.

§ 4.22.4 Bestemmelsesområde BS_Landskap_04 Ravneberget fort, Herresalen og Jomfrusalen

Nybygg, tilbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende målestokk og ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne.

§ 4.22.5 Bestemmelsesområde BS_Landskap_05 Opstadfeltet

Nybygg, tilbygg, påbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende arkitektur og målestokk, og skal ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne. En eventuell utbygging i Vistergropa må sikre en grønn buffer mot Opstadfeltet.

§ 4.22.6 Bestemmelsesområde BS_Landskap_06 Greåker fort

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området.

§ 4.22.7 Bestemmelsesområde BS_Landskap_07 Vestre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Det tillates kun énetasjes eneboliger. Bebyggelse og dens plassering i terrenget må ta hensyn til utsyn fra/innsyn til batteriet.

§ 4.22.8 Bestemmelsesområde BS_Landskap_08 Østre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Ny bebyggelse skal ikke sperre ytterligere for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.22.9 Bestemmelsesområde BS_Landskap_09 Grasto

Den grønne silhuetten langs åssiden i vest skal bevares.

§ 4.22.10 Bestemmelsesområde BS_Landskap_10 Greåker kirke

Det tillates kun énetasjes bebyggelse.

§ 4.22.11 Bestemmelsesområde BS_Landskap_11 Hannestadstranda

Fortetting og transformasjon i dette området skal sikre lys og sikt mellom arbeiderboligene og Glomma-landskapet. Det må ikke bygges tette, langsgående strukturer som stenger for sammenhengen mellom husene og elva. Høyde på ny bebyggelse skal være varierende.

§4.22.12 Bestemmelsesområde BS_Landskap_12 Tune prestegård/Valaskjold

a. Det må sikres en buffersone rundt prestegården som sørger for at virkningen av den monumentale beliggenheten opprettholdes. Villabebyggelsen omkring prestegården skal beholdes som énetasjes eneboliger med store hager.
b. Det må ikke bygges høybygg som konkurrerer med Tune kirke i korridoren fra St. Nicolas kirkeruin til Tune kirke.

§ 4.22.13 Bestemmelsesområde BS_Landskap_13 Yvenåsen

Retningslinje til § 4.22.13

Ved regulering av området bør det sikres en grønn silhuettlinje i bakkant av bebyggelsen. Den øvre bebyggelsen bør utformes på en slik måte at vegetasjonen i silhuetten blir synlig over eller mellom bygningene.

§ 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7)

Se også § 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

§ 4.23.1 Automatisk fredete kulturminner

Retningslinje til § 4.23.1

i) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.

ii) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. kulturminneloven § 8.

§ 4.23.2 Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid

a. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal ikke være dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer.

b. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Der dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, tillates bygningsdeler tilbakeført til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

Retningslinje til § 4.23.2

i) Alle byggetiltak som berører bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.

ii) Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien av kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal eller regional verdi/interesse, jf. kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Alle vesentlige endringer på kulturminner/bygninger oppført før 1850 oversendes regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

iii) Kulturminneplanen viser prioriterte kulturminner av lokal, regional og nasjonal verdi/interesse i kapittel 5. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.

iv) SEFRAK-registeret er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger. Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving

kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.

§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)

a. I alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal tiltak tilpasse seg arkitekturen og videreføre stedets særpreg.

b. Ved regulering innenfor eller like utenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.

Retningslinje til § 4.24

i) Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:

- *i) Riksantikvarens kulturmiljøer av nasjonal interesse, tidligere NB!-registeret (gjelder hensynssone BS_Kulturmiljø_01 Opsund)*
- *ii) Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020*
- *iii) Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner*

ii) Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.24 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjennoppføring regnes ikke som «nybygg» i denne sammenhengen.

iii) I søknad om tiltak som kan komme i strid med bestemmelser om bevaring av kulturmiljø kreves det en redegjørelse for hvordan de kulturhistoriske verdiene vil bli ivaretatt.

iv) Alle tiltak etter pbl. § 20-1 er søknadspliktige i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

v) Hustufter, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trerekker, hageanlegg og brygger som ligger innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø og som bidrar til å gi særpreg til området, bør bevares

§ 4.24.1 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_01 Opsund

a. Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke utformes og plasseres i tråd med prinsippene i byggeskikkveileder for Opsund, tillates ikke. For enkelte hus tillates ikke tilbygg/påbygg, jf. byggeskikkveileder for Opsund.

b. Riving av byggverk oppført før 1970 er ikke tillatt.

c. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.

Retningslinje til § 4.24.1

Tiltak som kan forringe kulturmiljøet skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.24.2 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_02 Greåker sentrum

Fortetting og transformasjon i området kan være av bymessig karakter. Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje eller veikant der dette er praksis. Greåker torg skal bevares som åpen plass/park eller lignende.

§ 4.24.3 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_03 Sarpsborg mekaniske verksted

Fortetting og transformasjon av området er positivt. Det skal inkorporeres noen historiske elementer i utviklingen av området.

§ 4.24.4 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_04 Visterveien/Sportsveien/Moaveien

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk i området, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Det tillates bebyggelse med opptil to etasjer. Bebyggelsen skal være frittstående eneboliger/tomannsboliger. Det kan tillates rekkehus med oppbrudte enheter i utkanten av området. Området skal bevare et grønt preg.

§ 4.24.5 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_05 Hannestadstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Rekken med arbeidsboliger (Greåkerveien 52-60 og 82-108) skal beholde sitt helhetlige uttrykk.

§ 4.24.6 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_06 Yvenstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, materialbruk og målestokk, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdstunene skal bevares.

§ 4.24.7 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø 07 Moseveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Atriumshusene skal bevare sin opprinnelige form og høyde. Påbygg tillates ikke. Ved mindre endringer må hvert rekke vurderes som en enhet. Små boder kan tillates på hagesiden, etter et felles prinsipp. Eksisterende grøntområde i sentrum og kantene skal bevares.

§ 4.24.8 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_08 Gaupefaret

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegtasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.9 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_09 Johan Nortugsvei

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegetasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.10 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_10 Østadveien / Magnus Johansens vei

Nybygg,påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg strukturen og karakteren i området tillates ikke.

§ 4.24.11 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_11 Tune rådhus

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tune rådhus' fasadeuttrykk og høyde må bevares.

§ 4.24.12 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_12 Alvim østre og mellom

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdsbebyggelsen må bevares.

§ 4.24.13 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_13 Alvimhaugen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke.

§ 4.24.14 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_14 Tuneraet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skalaen i området, tillates ikke. Ny bebyggelse skal ikke framstå som dominerende i landskapet. Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker skal ivaretas.

Retningslinje til § 4.24.14

Utsiktspunkter, siktlinjer og landemerker er vist i rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020.

§ 4.24.15 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_15 Tune prestegård / Valaskjold

Deling av eiendom er ikke tillatt. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg kulturmiljøet, tillates ikke. Tiltak som svekker prestegården som et synlig landemerke i landskapet tillates ikke.

§ 4.24.16 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_16 Lande torg med omgivelser

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Bebyggelse skal være eneboliger eller tomannsboliger. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Store, grønne hager skal ivaretas. I Bungalowveien skal eventuelle endringer av eksisterende bygg tilpasse seg arkitekturen i gata.

§ 4.24.17 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_17 Lækkert

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende volum og høyder, tillates ikke. Det grønne preget må videreføres.

§ 4.24.18 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_18 Lande gård

Nybygg, påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg det arkitektoniske uttrykket, tillates ikke. Hagen må bevares.

§ 4.24.19 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_19 Kjennshaugveien

Gatestrukturen med bebyggelse plassert tett mot gata, skal ivaretas. Bebyggelsen i første rekke mot gata må tilpasse seg eksisterende høyder, volum og arkitektonisk uttrykk.

§ 4.24.20 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_20 Gråbeinfaret / Mikkelveien

Nybygg og påbygg tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som svekker helhetstuttrykket tillates ikke.

§ 4.24.21 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_21 St. Hansberget

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tilpasning til terrenget må videreføres.

§ 4.24.22 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_22 Østre batteri

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke sperre for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.24.23 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_23 Hafslund hovedgård

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar de kulturhistoriske verdiene, tillates ikke.

§ 4.24.24 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_24 Hafslund bebyggelse

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk og arkitektonisk uttrykk, tillates ikke. Ved Storhaug på Hafslund skal det ved regulering sikres et grønt skille med trær mellom de store næringsbyggene på den ene siden, og det åpne jordbruks- og herregårdlandskapet på den andre siden.

§ 4.24.25 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_25 Rød-gårdene

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar bygningenes opprinnelige preg, tillates ikke.

§ 4.24.26 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_26 Hagastuveien og Rødsøyveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Plassering av bebyggelsen og store hager skal videreføres.

§ 4.24.27 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_27 Saturnveien og Kometveien

Nybygg, deling av eiendom, og påbygg, tillates ikke. Tilbygg, garasjer, uthus o.l. skal ha flatt tak og ikke mer enn én etasje.

§ 4.24.28 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_28 Området nord for Gamle Isevei

Deling av eiendom tillates ikke. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg hovedform, skala, materialbruk og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Området må bevare sitt grønne preg. Hus tegnet med utgangspunkt i Arnstein Arnebergs ferdighuskatalog skal beholde sitt arkitektoniske uttrykk.

§ 4.24.29 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_29 Området sørvest for Dondern

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg bebyggelsesstruktur, skala og hovedform i området, tillates ikke. Området må bevare sitt grønne preg.

§ 4.24.31 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_31 Snogtin

Myraveien 18: Boligens form og arkitektoniske uttrykk, samt hagen rundt boligen, må bevares. Tilbygg/påbygg til arbeiderbrakka og nybygg tett inntil den, tillates ikke.

§ 4.24.32 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_32 Borgen-gårdene

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke virke dominerende i landskapet. Unntatt er landbruksbebyggelse som er utformet i tråd med lokal byggeskikk.

§ 4.24.33 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_33 Stasjonsbyen, sentrum

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. må videreføre eksisterende gatestruktur. Tiltak på Gamle Skjeberg stasjon, gamle kommunelokale, Stasjonsveien 48, Stasjonsveien 70 og Fladebyveien 2 må ivareta bygningenes kulturhistoriske verdi.

§ 4.24.34 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_34 Eidet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke. Tiltak skal ikke redusere allmennhetens tilgang til friluftslivsområdet. Alle bygninger og elementer som har vært en del av tømmerfløtningsanlegget skal bevares i eksteriøret som en del av miljøet. Tiltak på øvrige, eksisterende bygg i miljøet rundt tømmerfløtningsanlegget skal tilpasse seg arkitekturen og skalaen i området.

§ 4.24.35 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_35 Furuholmen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke.

§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor konsesjonsområdet:
    i. Nybygg over 500 m²
    ii. Til- og påbygg over 500 m²
    iii. Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging
b. Tilknytningsplikten i bokstav a gjelder ikke dersom:
    i. Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, eller:
    ii. Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Retningslinje til § 4.25

Konsesjonsområdet er vist med hensynssone H410 på plankartet.

Tilknytningskravet gjelder ikke for bruksendring av eksisterende bebyggelse og mindre tilbygg og påbygg, så lenge det ikke foretas hovedombygging.

§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

a. Bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde Bydelssenter jf. «Temakart Bydelssentre». Bydelssentre skal ha høy arealutnyttelse og tydelige senterfunksjoner. Bydelssentrene skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Tilbudet innenfor bydelssentret skal betjene bydelssenteret og nærområdet.

b. Etablering av ny bebyggelse og infrastruktur skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge oppunder områdets attraktivitet og tilgjengelighet med buss, sykkel og gange. Det settes høye krav til estetisk kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom/uteoppholdsarealer og infrastruktur. Veier skal utformes som gater med hyppige krysningsmuligheter for gående. Uterom skal være universelt utformet. Byrom/utearealer skal utformes med vegetasjon. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med aktiv, utadrettet fasade.

c. I nye, store prosjekter innen bydelssentrene skal bilparkeringsplasser plasseres i parkeringskjeller/parkeringshus. På bakken tillates kun parkering tilknyttet offentlig tilgjengelige ladestasjoner, venteplasser for taxi og noe besøksparkering.

d. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 01 (Grålum): Områdereguleringen avklarer omfang av kontorarealer med hensikt å ikke svekke sentrum. Det skal sikres gode løsninger for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Det skal etableres offentlige møteplasser/torg. Lokaliseringen av disse avklares gjennom områdereguleringen.

e. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter_02 (Borgen): Det skal utvikles et offentlig torg/møteplass ved Skjeberg administrasjonsbygg. Gjennom felles regulering av flere eiendommer under ett jf. bestemmelse § 3.8 skal gode overganger sikres mellom bolig- og næringsfunksjoner. Ved regulering må kobling til kjernen i bydelssenteret (ved Skjeberg administrasjonsbygg) sikres.

f. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 03 (Greåker): Ved store prosjekter nord for jernbanen er det krav om oppgradering av nærmeste jernbaneundergang.

Retningslinje til § 4.26

i) Med «aktiv, utadrettet fasade» menes det at størstedelen av fasaden skal utformes slik at det er mulig å se inne i bygget, alternativt at veggen dekkes med planter. Hensikten er å bidra til opplevelser for gående og syklende.

ii) Fv. 109 gjennom Greåker bør utformes som en gate, med hyppige kryssingsmuligheter for gående og syklende.

§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

a. Massedeponier og større komposteringsanlegg der virksomheten etter kommunens skjønn tilfører vesentlig belastning på nærliggende omgivelser, herunder bebyggelse, støy, støv, lukt og transport samt miljø, natur og dyrket mark, tillates ikke.

b. Ved regulering av deponi for rene masser skal det foreligge:
   i. En kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Massedeponier eller større komposteringsanlegg skal legges til steder i terrenget der de gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
   ii. En driftsplan som viser deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til og fra deponiområdet/komposteringsanlegget, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk.

iii. En landskapsplan som viser terrengformer/-profiler, beplanting underveis og etter endt deponering av området.

c. Massedeponier og større komposteringsanlegg skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.

Retningslinje til § 4.27

i) Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak. Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.

ii) Bestemmelsen gjelder også for mellomlagring av masser.

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

Ved regulering skal løsning for utvendig belysning beskrives, og negative konsekvenser for dyr og mennesker skal minimeres.

Retningslinjer § 4.30
Utvendig belysning bør planlegges slik at den bidrar til menneskers trygghet og trivsel, og ikke skader naturmiljøet.

§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8)

a. Ved regulering skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av kommunen før reguleringsplanen vedtas. Ved utbyggingsprosjekt med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling primært velges.

b. Avfallsløsning skal være etablert og godkjent av kommunen før boenhet kan tas i bruk.

Retningslinje til § 4.29

i) Avfallshåndteringen bør være effektiv, trafikksikker og bærekraftig og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.

ii) Renovasjonsteknisk plan og renovasjonsløsninger skal være i overenstemmelse med kommunens renovasjonsforskrift med tilhørende retningslinjer og veileder.

iii) Det kan stilles krav om fellesløsninger for flere eiendommer og utbyggingsområder dersom disse ligger i nærheten av hverandre og med mulighet for felles infrastrukturløsning.

iv) Ved søknad om byggetiltak eller bruksendring der det legges til rette for nye boenheter skal renovasjonsteknisk plan godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse eller tillatelse til bruksendring gis.

§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8)

a. Utarbeidet VA-rammeplan skal foreligge i alle reguleringsplaner.

b. Kommunens VA-tekniske krav skal overholdes for VA-anlegg hvor kommunen skal overta eierskap.

§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11)

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)

a. Føringene fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
    i. Framtidige næringsområder som må reguleres, figur 11
    ii. Framtidige boligområder som må reguleres, figur 16 og 18
    iii. Framtidige utbyggingsområder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, figur 26, 27 og 29
    iv. Framtidige idrettsanlegg, figur 30
    v. Framtidige masseuttak og massedeponi, figur 31
b. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt.

Retningslinje til § 5.1

i) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg inkludert underformål, inkluderer formålet bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.

ii) Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:

- *Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
- *Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.*
- *Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.*
- *Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.*
- *Adkomster.*
- *Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.*
- *Parkeringsareal for sykkel.*
- *Blågrønne kvaliteter, inkludert områder for overvannshåndtering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.*
- *Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.*
- *Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.*
- *Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.*

iii) Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning. Utredningen må utarbeides av fagkyndige på trafikk. Utredningen skal med bakgrunn i trafikktellinger beskrive nåværende og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikkløsninger som er tilgjengelige. Den skal beskrive hvilke veiløsninger som vil gi trafikksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres. Utredningen skal

definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.

iv) *Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig fokus på løsninger til kollektiv, gående og sykling. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.*

v) *Til bokstav b: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. Ved regulering av prosjekter med flere enn 10 boenheter skal det vurderes om det er behov for variasjon i boligstørrelser.

b. Møne- og gesimshøyde på sekundærbygninger skal ikke overstige 5 m og 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Byggverkene skal innordne seg hovedbygning på eiendommen når det gjelder volum og høyde.

Retningslinjer til § 5.1.1

i) *Ved regulering av store utbyggingsprosjekter bør det planlegges for noen større og familievennlige boliger med direkte tilgang til hage/uteoppholdsarealer på bakkeplan.*

ii) *Nye bofelleskap som for eksempel asylmottak eller lignende bør etableres i nærheten av kollektivtilbud og etablert gang- og sykkelveinett.*

§ 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser/møteplasser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. Ved regulering og i søknad om tillatelse skal det gjøres rede for plassering og utforming av uteoppholdsarealer og lekearealer i henhold til underliggende tabeller:

Minste uteoppholdsareal:

Antall boenheter	Bydelssentre og områder for vesentlig fortetting	Resten av kommunen
Eneboliger	Minst 150 m^2 per boenhet og minst 50 m^2 for sekundærleiligheter	Minst 150 m^2 per boenhet og minst 50 m^2 for sekundærleiligheter
Annen frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	Minst 75 m^2 per boenhet	Minst 100 m^2 per boenhet
Blokkbebyggelse, <25 boenheter	Minst 60 m^2 per boenhet	80 m^2 per boenhet
Blokkbebyggelse, 25-99 boenheter	Minst 50 m^2 per boenheter	70 m^2 per boenhet

Blokkbebyggelse, 100 eller flere boenheter	Minst 40 m^2 per boenheter	60 m^2 per boenhet

Lekeplasser/møteplasser:

	Sandlekeplass	Nærlekeplass/møteplass
1-3 boenheter	Ingen krav	Ingen krav
4-24 boenheter	5 m^2/boenhet Minimum 150 m^2	Ingen krav
25 boenheter eller flere	5 m^2/boenhet Minimum 150 m^2	10 m^2/enhet Minimum 500 m^2
	Målgruppe: 0-5 år. Maks. avstand: 100 m. Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.	Målgruppe: alle. Maks. avstand: 200 m. Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Bane for ballspill, sykling, klatring eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.

b. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer, forutsatt at de er egnede til rekreasjon, lek og aktiviteter:
    i. Offentlige, felles eller private uteoppholdsarealer og hager
    ii. Blågrønne elementer
c. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
    i. Overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
    ii. Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
    iii. Alt terreng brattere enn 1:3, med unntak av arealer tilrettelagt med terrengskile, akebakke eller lignende
    iv. Arealer i rød sone, temakart for luftforurensning
    v. Arealer i rød sone, temakart for støy
    vi. Annet areal som ikke er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter

d. I bestemmelsesområder «Vesentlig fortetting/transformasjon» skal minst 50 % av uteoppholdsarealene være på terreng. I bestemmelsesområder «lav-moderat fortetting» skal minst 75 % av uteoppholdsarealene være på terreng.

e. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.

f. Minst halvparten av uteoppholdsarealene på terreng skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller mindre vannflater. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.

g. Utearealene skal legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, dersom disse arealene er egnet som uteoppholdsarealer.

h. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha et støynivå som er lavere enn grenseverdiene for gul sone for støy og luftforurensning.

i. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.

j. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

Retningslinjer til § 5.1.1.1

i) Kravet om uteoppholdsarealer og lekearealer gjelder både for nye og eksisterende boenheter ved deling av eiendom eller fortetting av eksisterende eiendom med flere boenheter. Kravene gjelder også for etablering av bofelleskap inkludert asylmottak.

ii) For prosjekter med 25 boenheter eller flere er det krav om både sandlekeplass og nærlekeplass/møteplass.

iii) Ved utbyggingsprosjekter med flere lekeplasser bør lekeplassene tilpasses ulike aldersgrupper. Lekeplasser bør etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur. Naturlig terreng og verdifull vegetasjon bør bevares og brukes som lekelement.

iv) Ved regulering avsettes lekearealer/møteplasser med eget formål (uteoppholdsareal, lekeplass eller lignende). Områdene merkes med eierform felles eller offentlig på reguleringsplankartet.

v) Kravet kan fravikes noe ved regulering av prosjekter som inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene. Eksempelvis kan det tillates fravik for overdekte balkonger, (tak)terrasser og øvrige utearealer som ikke kan telles som uteoppholdsarealer etter teknisk forskrift § 5-6, men som inngår som en integrert del av utearealer og medfører økt bruk av disse.

§ 5.1.2 Bestemmelser om fortetting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg

a. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.

b. Innenfor bestemmelsesområder BS_VF «Vesentlig fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting, gjelder følgende:

   i. Utbyggingsprosjekter skal ha høy arealutnyttelse.

ii. Ny bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelsesstruktur, høyder og/eller volum er tillatt.

iii. Krav om uteoppholdsarealer og lekeplasser/møteplasser jf. bestemmelse §5.1.1 gjelder, inkludert krav om vegetasjon. Det settes spesielt høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer.

iv. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på å finne løsninger som gir høy arealutnyttelse.

c. Innenfor bestemmelsesområder BS_LF «Lav-moderat fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting gjelder følgende:

i. Fortetting skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og byggehøyder.

ii. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på tilpasning til kulturmiljøet/landskapet.

d. Innenfor bestemmelsesområdet BS_Borgenveien tillates ikke nye boenheter før veien og krysset Borgenveien-Skjebergveien er utbedret.

Retningslinje til § 5.1.2

i) Kulturmiljøer og kulturminner bør utnyttes som en ressurs i fortettingsprosjekter. Sammenhengende grønnkorridorer bør ivaretas.

ii) Til bokstav b: Veiledende maksimal høyde 4-6 etasjer, med variasjon i høydene. Ved regulering av store områder med fallende terreng kan det vurderes innslag av høyere bebyggelse. Lange, monotone fasader bør unngås. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.

iii) Til bokstav c: Veiledende maksimal høyde 1-3 etasjer. Ved fallende terreng og/eller høyere tilliggende bebyggelse, kan det vurderes høyere bebyggelse. I umiddelbar nærhet til bydelssenter kan det også vurderes innslag av høyere bebyggelse. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.

iv) Bestemmelser angitt i reguleringsplan om maksimal høyde, maksimal utnyttelsesgrad, bygningstype eller lignende gjelder foran bestemmelser om fortetting i kommuneplanen.

v) Se også føringer til enkelte utbyggingsområder i planbeskrivelsen, jf. § 5.1 bokstav a. Dette omfatter blant annet krav om varierte boligtyper i noen områder.

§ 5.1.3 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.

b. Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.

§ 5.1.3.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m^2 på tomta.

b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus/anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m^2 BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.

d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.

e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;

    i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.

    ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.

    iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.

    iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m.

f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.3.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelse flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.

g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innen 50 meter fra vassdrag skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponerte retninger mot vannet skal ikke overstige 14 m.

h. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.

i. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:

    i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,

    ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,

    iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.

j. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.

k. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.3.1

i) I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.3.1.

ii) Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.

iii) Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.

iv) Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.

v) Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.

vi) For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.

vii) Til bokstav h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.

viii) Til bokstav k: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

b. Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafikksikker gangvei til/fra skolen.

§ 5.1.5 Næringsbebyggelse, forretning og kjøpesenter innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a. Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn.

b. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke ny næringsbebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til næringsformål dersom ny eller utvidet bruk gir sjenanse for omgivelsene.

c. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke bruksendring, ny eller utvidet bebyggelse til forretning eller kjøpesenter, med unntak av tiltak innenfor bydelssentrene jf. § 4.26. Det kan likevel tillates et lite omfang forretning ved regulering innenfor områder som er lett tilgjengelige med buss, sykkel og gange.

d. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rette for høy arealutnyttelse. Det skal sikres en grønn buffer mellom næringsområder/handelsområder og boligområder.

Retningslinje til § 5.1.5

i) Bokstav a: Se planbeskrivelsen for en konkretisering av rett virksomhet på rett sted.

ii) Bokstav b: Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l, tillates ikke. Se også bestemmelse § 4.6 Skilt og reklame.

iii) Bokstav c: Bestemmelser i reguleringsplaner som åpner for et lite omfang detalj- eller engroshandel, forutsatt at dette er en naturlig del av virksomheten og ikke dens primære formål, regnes som en detaljering av hovedformålet, og gjelder fortsatt.

§ 5.1.6 Idrettsanlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11 – 10)

a. I-1 Travbane Rønneld: Detaljregulering av område I – 1 Travbane Rønneld skal sikre at travbaneanlegget utvikles til et anlegg med samme type bruk som eksisterende Kalabane på Borgen. Utvikling av I – 1 forutsetter at eksisterende Kalabane på Borgen utnyttes til boligformål. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at bruk av dyrkbar mark minimeres.

b. Robane/Tunevannet: Innenfor området er det kun tillatt å plassere bøyer og startbrygge.

§ 5.1.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

BA.N-2 Kalnes helsepark: Det skal innarbeides bestemmelser om maks. 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav for tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-8 og sykehusområdet.

Retningslinje til § 5.1.7

i) Området kan utvikles til sykehus- eller helserelatert næring/tjenesteyting.

ii) Det tillates ikke publikumsrettede tjenester som genererer mye besøk eller trafikk. Helserelatert næring omfatter både offentlige og private tiltak i trad med punkt 1-4 under.

1. Utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift.

2. Virksomheter som sykehuset drar nytte av a være samlokalisert med.

3. Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av a være samlokalisert med sykehuset.

4. *Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.*

iii) *Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):*

- *Sykehus*
- *Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr*
- *Forskning og utvikling i offentlig-privat samarbeid*
- *Laboratorium*
- *Legemiddelindustri*
- *Opplærings- og simuleringssenter*
- *Sykehushotell (for pårørende)*
- *Hospits for ansatte på sykehuset*

iv) *Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):*

- *Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset*
- *Barnehage*

§ 5.1.8 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/uteoppholdsarealer

Område O-1 Alvim: En mindre del av området tillates brukt til midlertidig riggplass/lagring, så lenge området skjermes visuelt og fysisk fra omgivelsene.

§ 5.1.9 Kombinert formål råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg – fremtidig (jf. pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

M-1 Vistergropa, kombinert råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg (massedeponi): Det åpnes for råstoffutvinning, mellomlagring av masser, håndtering av hageavfall/kompostering og deponi av rene masser innenfor området. Bruk til annen foredling av masser kan reguleres innenfor området. Omkringliggende boliger og fremtidig boligetablering skal ivaretas. Ved regulering skal det sikres at området kan avsettes til boligformål etter uttak. Ved regulering skal det gjøres en risikovurdering for påvirkning av ytre miljø (luft, jord, vann), samt en vurdering av fare for forurensning på omkringliggende områder. Avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Regulert omlegging av Lundestadveien kan flyttes til nordvestenden av område M-1. Stinett gjennom og ved området skal ivaretas gjennom reguleringsplanen. Drivverdige og samfunnsnyttige masser skal tas ut før permanent deponering kan finne sted.

§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes.

b. Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.

c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og

lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d. Landeparken: Ved etablering av amfi i Landeparken skal tiltaket være tilpasset en naturpark og minimere omfang av tette flater, av hensyn til opplevelsen av parken og til vannkvaliteten i Tunevannet.

e. Luftegårder for hunder kan etableres i parker, friområder eller lignende dersom:

   i. Luftegården ligger i god avstand fra boligbebyggelse eller annen bebyggelse med støyfølsom bruk,

   ii. Det etableres solide gjerder og porter som sikrer mot at hunder ikke kommer ut på egen hånd,

   iii. Luftegården kun opptar en mindre del av parken/friområdet.

Retningslinje til § 5.2

i) Ved regulering av turdrag og grønnkorridorer bør disse være minst 30 meter brede.

ii) Til bokstav c: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11)

a. Fradeling til annet formål enn landbruk er tillatt dersom følgende vilkår er oppfylt:

   i. Arealene ikke består av dyrket/dyrkbar mark

   ii. Fradeling ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser

   iii. Arealene legges til en bolig- eller fritidseiendom

   iv. Bolig- og fritidseiendommer fritidseiendommen som arealer legges til, ikke blir større enn henholdsvis 2000 og 1000 m^2

b. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold, fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller kommer i konflikt med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretakelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.

e. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

f. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 meter uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

Retningslinjer til § 5.3

i) I områder avsatt til LNF-formål tillates kun tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Unntaket er tiltak beskrevet i § 5.3 med underbestemmelser. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boenheter, fritidsboliger eller næringsbygg som ikke er i tråd med LNF-formålet. Fradeling til landbruksformål og fradeling til uendret bruk er tillatt. Fradeling som innebærer opprettelse av nye, selvstendige tomter for næring, bolig eller fritidsbolig er i strid med arealformålet og tillates ikke.

ii) Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.

iii) Til bokstav e: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.3.1 Bestemmelsesområder

a. BS_Agnalt: Innenfor bestemmelsesområdet tillates inntil 2 dekar med lagring ute (utover landbruksdrift) og inntil 2 dekar med mellomlagring av rene masser. Området må være fysisk og visuelt skjermet fra Agnaltveien.

b. BS_Eidet: Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassering av ett servicebygg/toalett og én badstu..

§ 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl. § 11-11 nr. 5)

Mellom byggegrense mot vassdrag og vassdraget er tiltak etter pbl. § 1-6 ikke tillatt. Unntatt er følgende:

a. Fasadeendringer,

b. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt,

c. Nødvendige tiltak for eksisterende landbruksvirksomhet, så lenge de ikke er i strid med landbruks-, natur- eller friluftsinteresser,

d. Riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og anlegg, forutsatt er de ikke plasseres nærmere vannet,

e. Sikringstiltak mot flom, erosjon eller andre sikkerhetstiltak,

f. Tiltak som fremmer naturmangfold og friluftsliv, forutsatt at tiltaket er allment tilgjengelig,

g. Tiltak i tråd med § 5.3.1 Bestemmelsesområder i LNF,

h. Tiltak i tråd med reguleringsplan.

Retningslinje til § 5.3.2

i) Byggegrensa er vist på plankartet. Forbudet i § 5.3.2 gjelder kun for tiltak etter plan- og bygningsloven. Aktiviteter som for eksempel beiting, pløying eller sprøyting omfattes ikke av bestemmelsen.

ii) Tiltak beskrevet i bokstav a-h tillates kun hvis de ikke er i strid med øvrige bestemmelser i § 5.3.

iii) For tiltak langs vassdrag gjelder vannressursloven § 11 om kantvegetasjon.

iv) Ved regulering langs vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, innsjøer og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Ved regulering bør allmenhetens tilgang til vannkanten sikres.

§ 5.3.3 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr.1)

a. Alle bygningsmessige tiltak skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.

b. Nye kårboliger tillates bare der det ikke er tvil om det driftsmessige behovet.

c. Riving og gjennoppføring av kårbolig er tillatt.

d. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m^2.

e. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.

f. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og plasseres i direkte tilknytning til gårdstun. Bebyggelsen tillates likevel plassert et annet sted dersom plassering ved tunet kommer i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, eller dersom tiltakets funksjon krever en annen plassering. Lagerplass og uteareal som er nødvendig for landbruksdriften tillates plassert utenfor tunet.

g. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.

h. Endringer av eksisterende boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Ny eller utvidet bebyggelse skal ikke plasseres i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

Retningslinje til § 5.3.3

i) Ved vurdering av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, legger kommunen avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen. Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.

ii) Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.

iii) I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.

5.3.3.1 Bruksendring til næringsvirksomhet/ tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet

a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
   i. Virksomheten innpasses i eksisterende bygninger og/eller på arealer utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
   ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
   iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
   iv. Virksomheten ikke tilfører vesentlig belastning på omgivelsene. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med landbruksvirksomhet. Bruksendring tillates ikke dersom den fører til økt trafikk på planoverganger.
   v. Bygningen ligger mer enn 2 km fra tettstedet.
b. Bebyggelse som bruksendres må enten være koblet til kommunalt avløpsnett eller ha godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.
c. Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
d. Det tillates maksimalt 20 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

Retningslinjer til § 5.3.3.1

i) Til bokstav a: Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.

ii) Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m^2.

§ 5.3.4 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 frittliggende sekundærbygninger (garasjer, uthus, anneks eller lignende) med inntil 80 m² BYA hver for seg på bebygd eiendom og med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 650 m^2 BYA.
b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til kravene i § 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser/møteplasser.

c. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.3. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til boligbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, natur, arkitektur, overvannshåndtering eller nabobebyggelse.

d. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.

e. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.3
Til bokstav e: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.3.5 Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m^2 på tomta.

b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m^2 BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.

d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.

e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;

    i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.

    ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.

    iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.

f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.5. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.

g. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.

h. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:

i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,

ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,

iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.

i. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.

j. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m^3 og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.4

i) I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.3.5.

ii) Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplassarealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.

iii) Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.

iv) Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.

v) Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.

vi) Til bokstav h: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges. Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.

vii) For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.

viii) Til bokstav j: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.3.6 Bestemmelser for næringsvirkeiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

Følgende tillates på næringseiendommer:

i. Fasadeendringer

ii. Riving og gjennoppføring

iii. Utvidelse av eksisterende bebyggelse, med maksimum 50 m^2 tilbygg/påbygg.

§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd)

a. Følgende tillates ikke:

i. Tiltak som begrenser allmenhetens tilgang til vann og vassdrag.

ii. Nye brygger, bøyer og moringer, med mindre de er tillatt etter § 5.3.1.

iii. Flytende hytter/husbåter.

Nyetablering, flytting, fjerning, vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk, omfattes ikke av forbudet i bokstav a.

Retningslinje til § 5.4

i) Til bokstav a: ISPS-sertifiserte kaianlegg omfattes ikke av forbudet. For tiltak i vannet gjelder vannforskriften § 4 (forbud mot tiltak i vannet som vanskeliggjør å nå miljømålene i vassdraget).

ii) Ved mudring må det søkes Statsforvalteren om tillatelse etter forurensingsloven.

Vedlegg – Reguleringsplaner som går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid

Hensynsone H910, detaljeringsone	PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
H910_22054	22054	Del av Søndre Alvim	21.06.2007 *Planendring 30.11.2022*
H910_35016	35016	E6 Svingenskogen - Skadalen	20.11.2003 *Planendring 12.07.2023*
H910_21041	21041	Nedre Vetaberget	14.05.2009 *Planendring* *15.11.2013* *14.09.2023*
H910_13015	13015	Tunejordet, Obs/Stopp	18.02.2010 *Planendring* *08.06.2016*
H910_13016	13016	Hundskinn	28.10.2010 *Planendring* *26.06.2013*
H910_33006	33006	Furuholmen	11.04.2013
H910_13017	13017	Lilletuneveien 6B og 8	07.05.2014
H910_26029	26029	Kampenes vest	18.06.2015 *Planendring* *17.08.2015*
H910_21049	21049	Opstad vest	18.06.2015
H910_24037	24037	Øya seniortun, 2096/5, 7	12.11.2015
H910_22064	22064	Fv 109. Alvim - Torsbekkdalen, del 2	10.12.2015
H910_26028	26028	Roligheten	21.04.2016 *Planendring 17.12.2025*
H910_26026	26026	Kampenesmyra nord (Bredmyra)	16.06.2016

H910_13020	13020	Fv. 118 - Undergang ved Tune kirke	14.09.2017
H910_21063	21063	Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker	14.12.2017
H910_26034	26034	Kroken boligområde (tidligere Jellestad)	01.03.2018
H910_28016	28016	Navestad - Berg søndre gnr. 1045 bnr. 3 m.fl.	21.06.2018
H910_33007	33007	Brunsbykollen, Varteig	15.11.2018 *Planendring* *28.04.2021* *08.06.2023* *16.01.2026*
H910_22075	22075	Østfoldkorn	15.11.2018
H910_31018	31018	Vister næringspark	13.12.2018
H910_27040	27040	Bodalstranda	28.02.2019 *Planendring 06.04.2022*
H910_27039	27039	Bergheim	11.04.2019
H910_27041	27041	Bjørnemyr	20.06.2019
H910_21066	21066	Grålumveien 40 A	26.09.2019
H910_23057	23057	Baterød vannverk	27.02.2020
H910_22073	22073	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
H910_22074	22074	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
H910_26044	26044	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
H910_26036	26036	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
H910_27042	27042	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
H910_27043	27043	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
H910_23052	23052	Fv. 118 Tuneveien - holdeplasser	27.02.2020
H910_22071	22071	Gaupefaret 20	27.02.2020
#26042	26042	Kalaveien 17A og Moenskogen 17	06.10.2020
H910_28017	28017	Fv 22 Storhaugen, k.holdep	10.12.2020
H910_23054	23054	Sykkelveier Store Tune 1-4 parsell	16.09.2021
H910_21064	21064	Bjørnstadmyra næringspark	16.09.2021

H910_22069	22069	Knattås	14.10.2021
H910_22065	22065	Greåkerveien 121 SMV	18.11.2021
H910_31021	31021	Faunapassasjen	03.03.2022
H910_23053	23053	Maugesten	16.06.2022
H910_26035	26035	Rv. 22 Hafslund Dondern	17.11.2022
H910_22085	22085	Alvim renseanlegg	11.05.2023
H910_26032	26032	Rv. 22 gang- og sykkelveg Nygårdshaugen–Holmegil	11.05.2023
H910_21060	21060	Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvsøysund bru–Alvim	15.06.2023
H910_21060	21060	Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru	15.06.2023
H910_23023	23023	Ravneberget Fengsel	21.09.2023
H910_27044	27044	Kløvningsten område B4, N4, N5 og N6	21.09.2023
H910_21070	21070	Bjergås	21.09.2023
H910_22081	22081	Ugleveien - Gaupefaret	21.09.2023
H910_37014	37014	Sarpsborg Pukkverk AS	14.11.2023
H910_27047	27047	Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem	14.12.2023
H910_22082	22082	Yvenveien	28.02.2024
H910_13024	13024	Fosby næringsområde	23.05.2024
H910_22087	22087	Vesterheim	12.09.2024
H910_26030	26030	Holteskogen næringsområde	16.06.2016 *Planendring 14.11.2024*
H910_21071	21071	Bjørnstadveien 50 – del 1	19.06.2025
H910_24044	24044	Gang og sykkelvei Hasle Hølen del 2	10.04.2025
H910_24043	24043	Gang og sykkelvei Hasle Hølen del 1	10.04.2025
H910_22084	22084	Alvimveien 61	19.06.2025
H910_202409	202409	Lysløypa i Sarpsborgmarka	11.09.2025
H910_21067	21067	Lillemoveien	11.09.2025
H910_21068	21068	Del av Haraldstad	11.12.2025
H910_202314	202314	Markveien	11.12.2025
H910_202311	202311	Tuneveien 31	02.03.2026

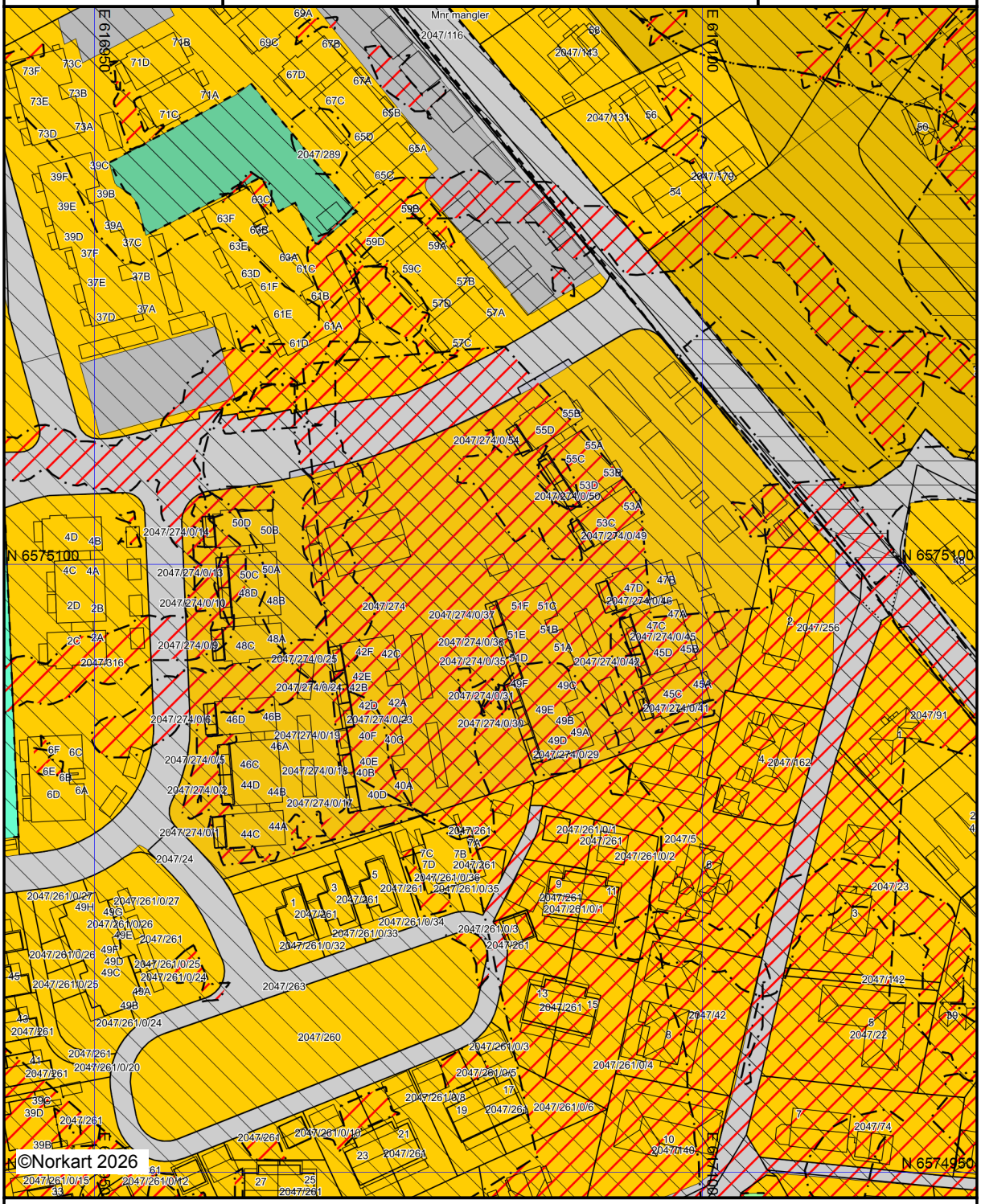
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2047/274/0/8
Adresse: Deleveien 46D
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

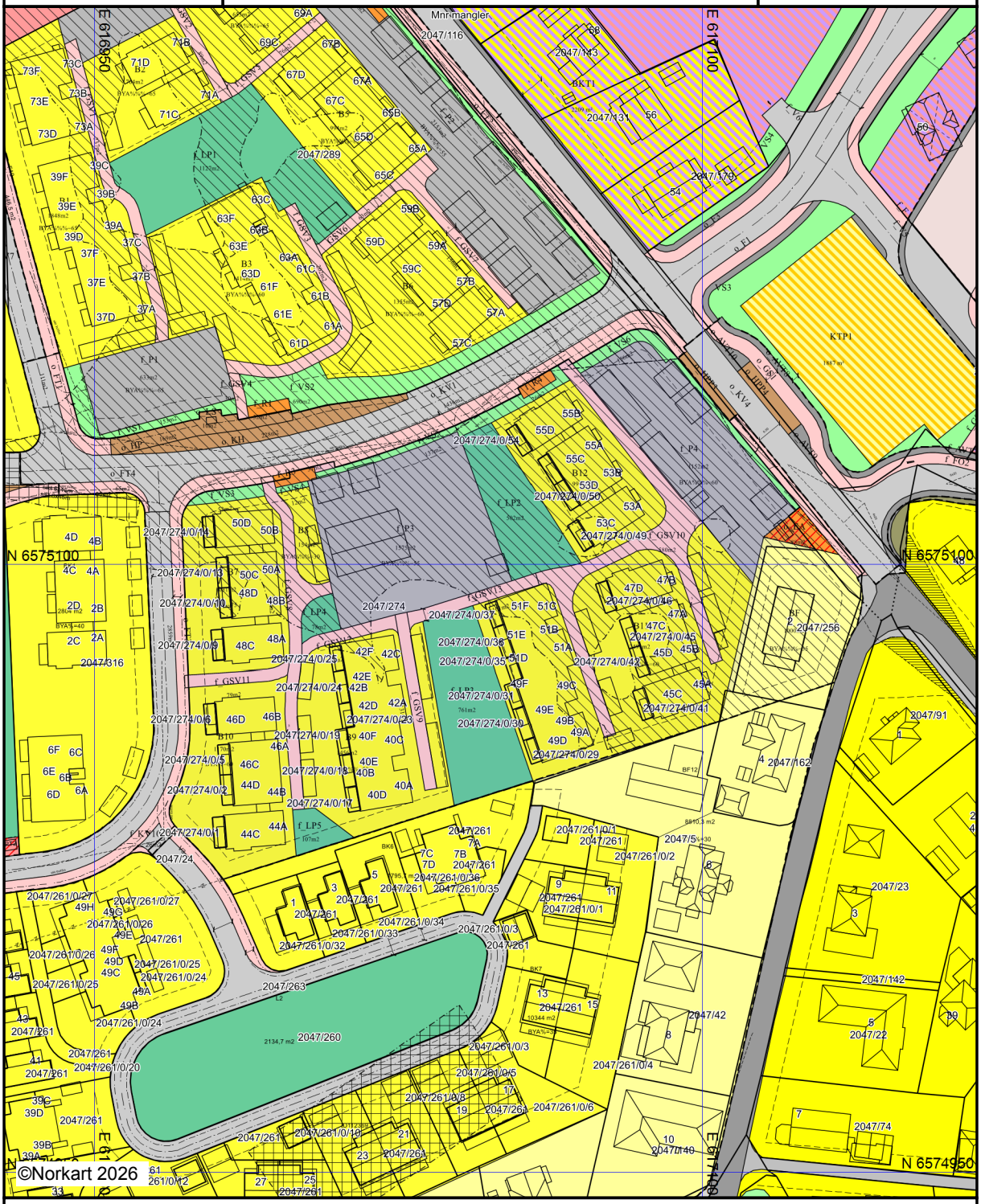
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2047/274/0/8
Adresse: Deleveien 46D
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Bussholdeplass
- Park
- Parkbelte i industristrøk
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Båndlegginggrense eksisterende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyt
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kombinert bolig og kontor
- Kombinert kontor og tjenesteyting
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Holdeplass eller plattform
- Leskur eller plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Deleveien 46D, 1712 GRÅLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 267 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_01 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 7 560 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 13 267 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 13 225 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 1 303 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 392 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare
	Delareal 9 350 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 42 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21061
Navn	Bjørnstad Søndre, felt BK2, BK3 og BK9
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.03.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/6334/21061%20Bestemmelser%2C%20datert%2016.02.2016%2C%20revidert%2031.10.2018.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 455 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** B9
	Delareal 1 171 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** B10
	Delareal 1 031 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** B7
	Delareal 7 765 m^2 **RPHensynsonenavn** H220_
	Delareal 2 488 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** B11
	Delareal 996 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** B12
	Delareal 2 728 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** P
	Delareal 997 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** GS

	Delareal 41 m^2 **RPHensynsonenavn** H370_ **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 253 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** SGS
	Delareal 177 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt
	Delareal 1 263 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LEK
	Delareal 185 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** BLK
	Delareal 356 m^2 **Formål** Vegetasjonsskjerm **Feltnavn** VS
	Delareal 25 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** REA
	Delareal 9 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** FTA
	Delareal 41 m^2 **Formål** Energianlegg **Feltnavn** E
	Delareal 26 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** BRE
	Delareal 154 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BKS
	Delareal 69 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus **Feltnavn** BF
Id	21053
Navn	Bjørnstad boligområde
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/11363/21053%20Bestemmelser%2C%20datert%2006.12.2011%2C%20revidert%2017.03.2021.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus **Feltnavn** BF12

Deleveien 46D

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Bjørnstad Linje 132	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

Skoler

Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	4 min 2.4 km
Greåker videregående skole 900 elever	7 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Grålum, Norway	9 min
Heidenreich avd. Sarpsborg	12 min

«Det er som regel stille og rolig der»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

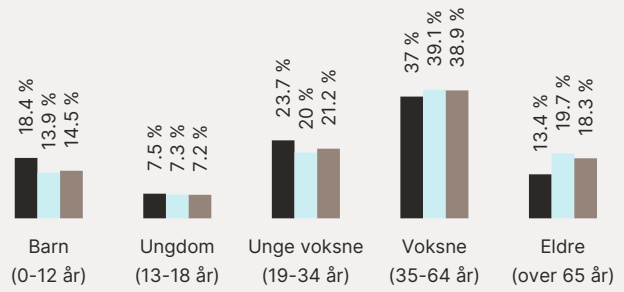
Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnstad	1 303	528
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Store Tune Gård barnehage (1-5 år) 164 barn	19 min 1.6 km
Tubus barnehage (0-5 år) 92 barn	5 min 2.4 km
Valaskjold barnehage (0-5 år) 67 barn	7 min 2.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Grålum PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Grålum Post i butikk	12 min 1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Støynivået
Lite støynivå 86/100

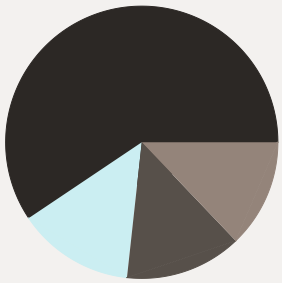
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Briskeveien balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Grålum barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	11 min 0.9 km
SKY Fitness Grålum	7 min
Family Sports Club Sarpsborg Qu...	11 min

Boligmasse

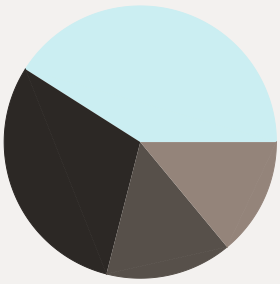


- 60% enebolig
- 14% rekkehus
- 13% blokk
- 14% annet

Varer/Tjenester

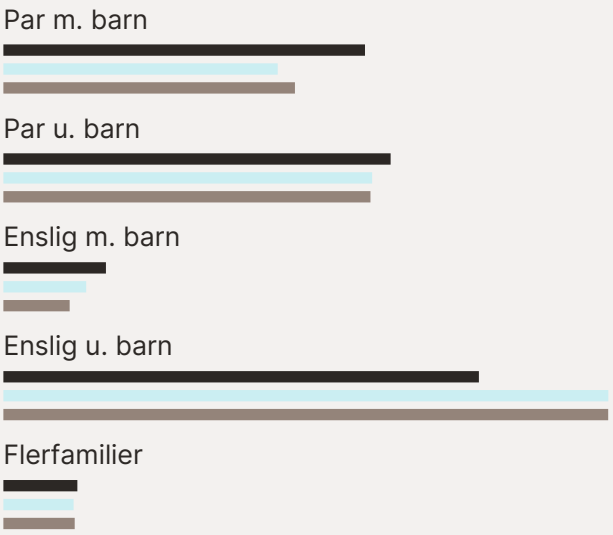
Sørlie Torget	6 min
Grålum Apotek	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 15% 16-18 år

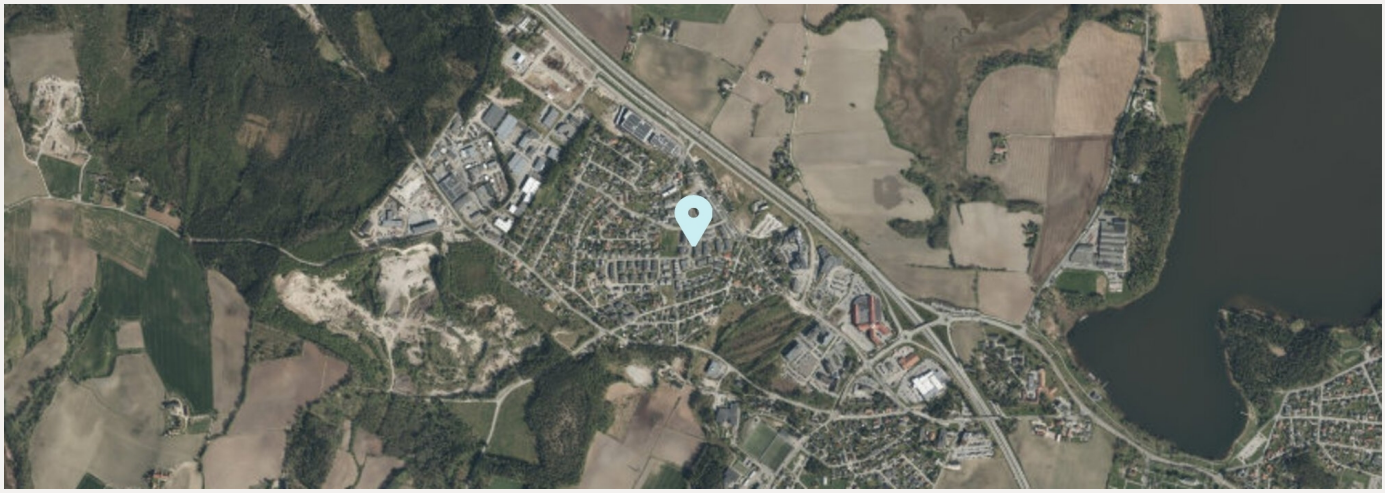
Familiesammensetning

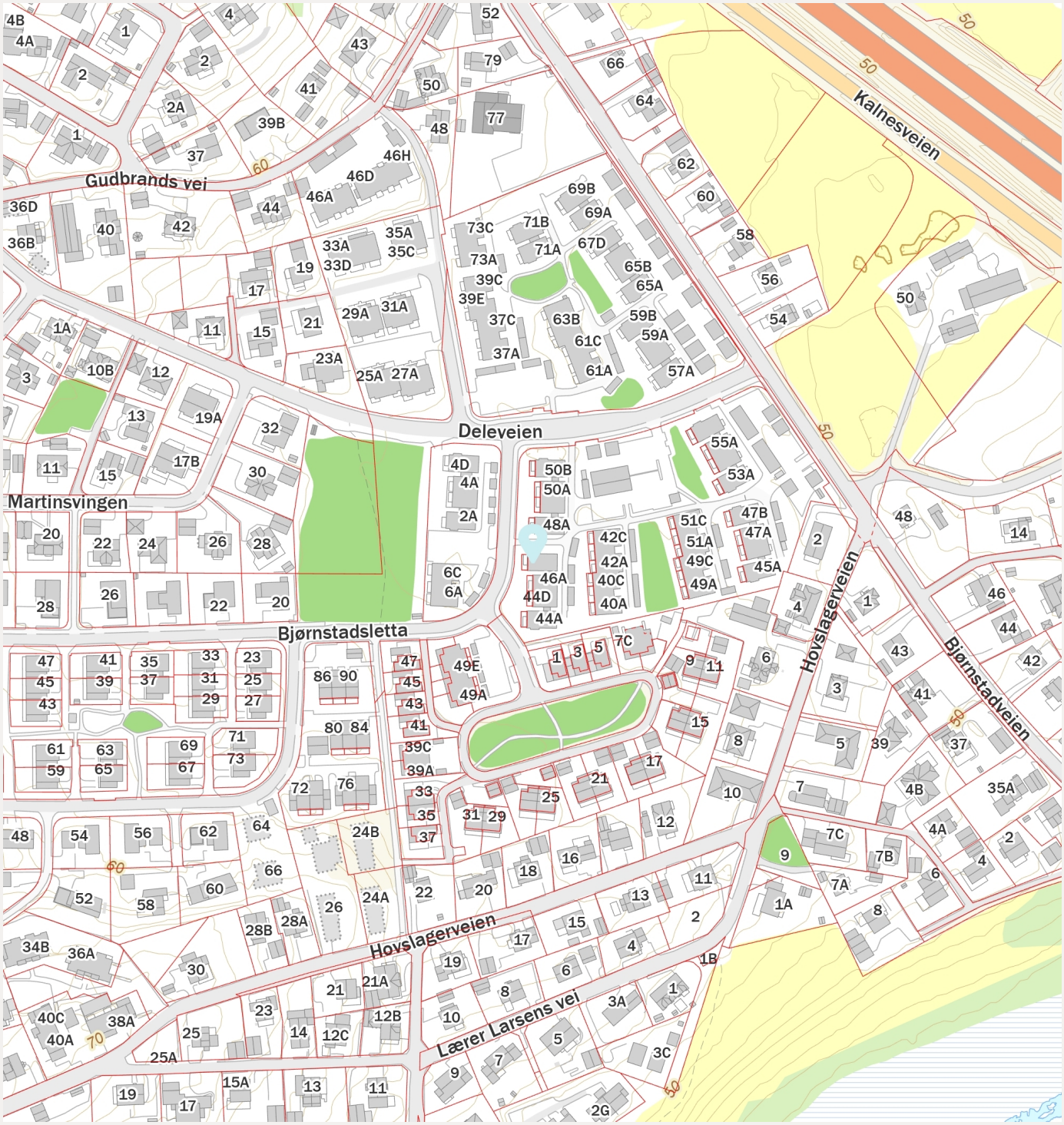


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026