

aktiv.



Holandsveien 31, 1718 GREÅKER

**Moderne og lettstelt 3-roms fra
2023 | Trappefri adkomst i 1.
etasje | Vestvendt terrasse |
Parkering**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 750,-
Total ink omk.: Kr 3 476 750,-
Felleskostn.: Kr 2 450,-
Selger: Trond Willy Eriksen
Britt Thora Eriksen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 72/72 kvm
Tomtstr.: 2746 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2078, bnr. 452
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1111250016

Moderne og lettstelt 3-roms fra 2023 | Trappefri adkomst i 1. etasje | Vestvendt terrasse | Parkering

Velkommen til denne moderne 3-roms selveierleiligheten fra 2023! Gjennomtenkt planløsning, høy standard og trappefri adkomst i 1. etasje gir en komfortabel hverdag.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn mye lys. Kjøkkenet er stilrent med kjøkkenøy og god arbeidsplass. Stuen har innfelte spotter som skaper en lun atmosfære.

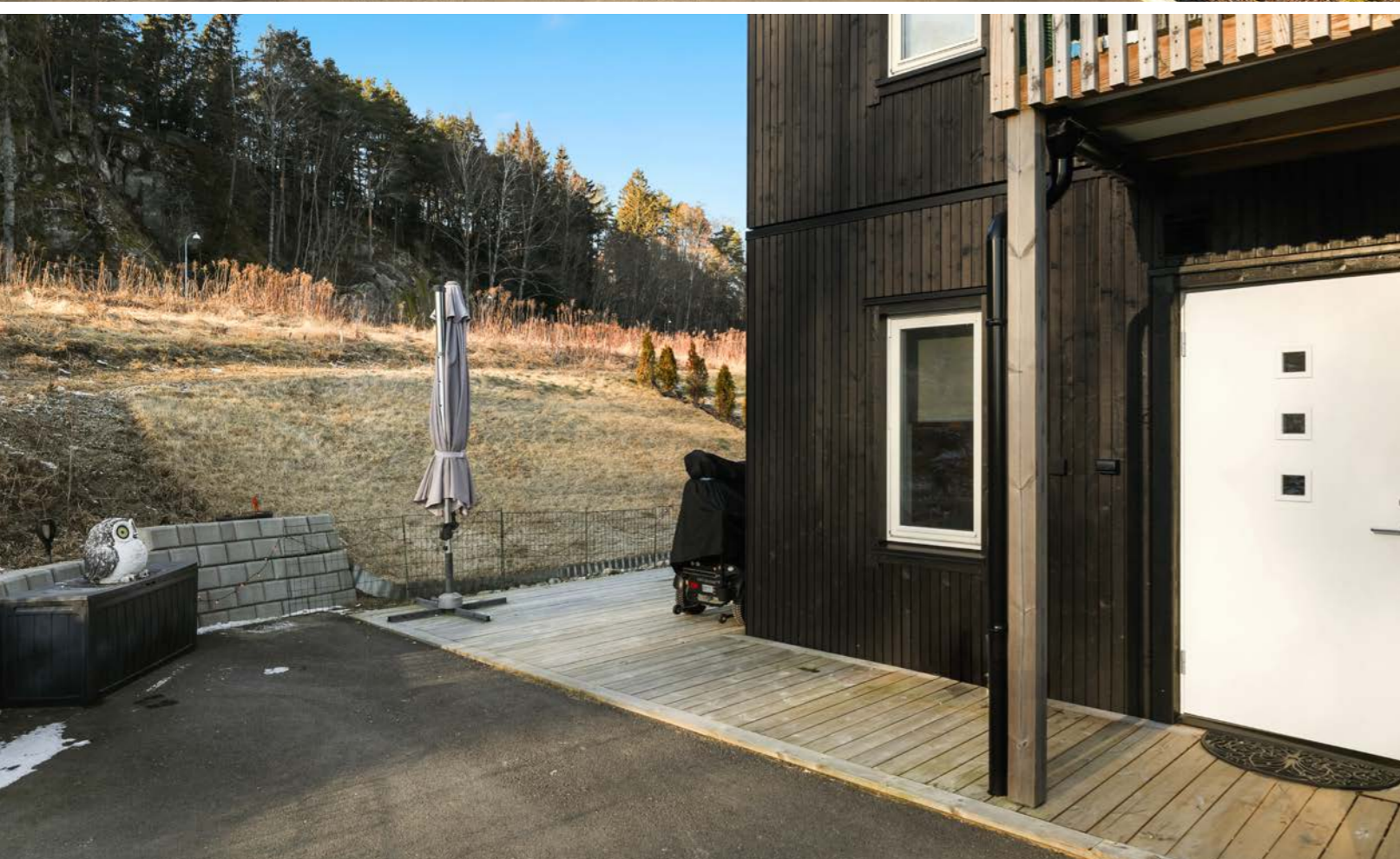
To romslige soverom, lekkert bad og en praktisk bod som brukes som kontor. Balansert ventilasjon, varmematter i stue/kjøkken og varmekabler i gang og bad gir god komfort.

Utenfor har du asfaltert biloppstillingsplass. Nyere bygg med kun grønn tilstandsgrad 0 – her er det bare å flytte rett inn!



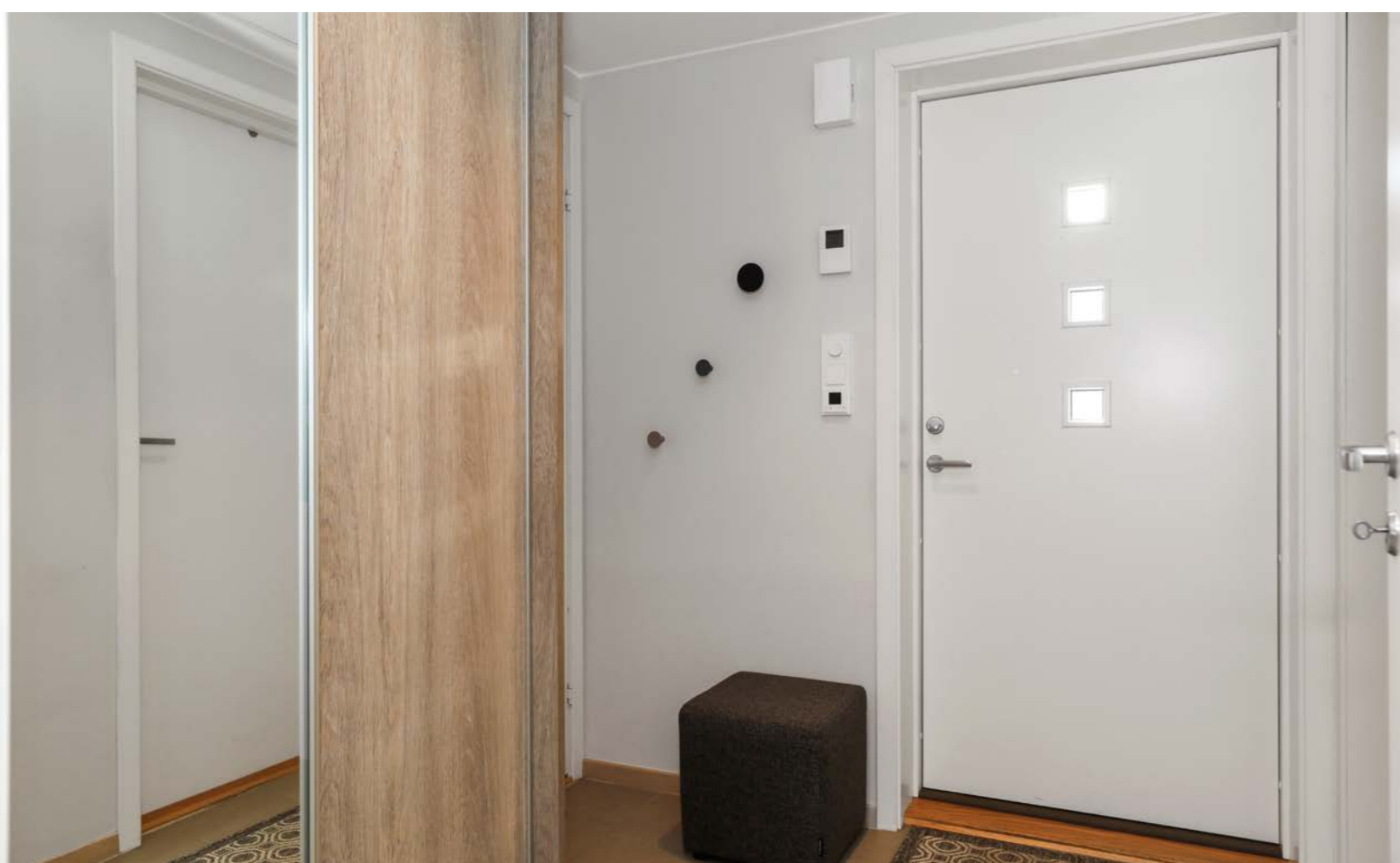
Innhold

Velkommen	2
Plantegning	14
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	47
Forbrukerinformasjon	220
Budskjema	221











Plantegning

1. etasje

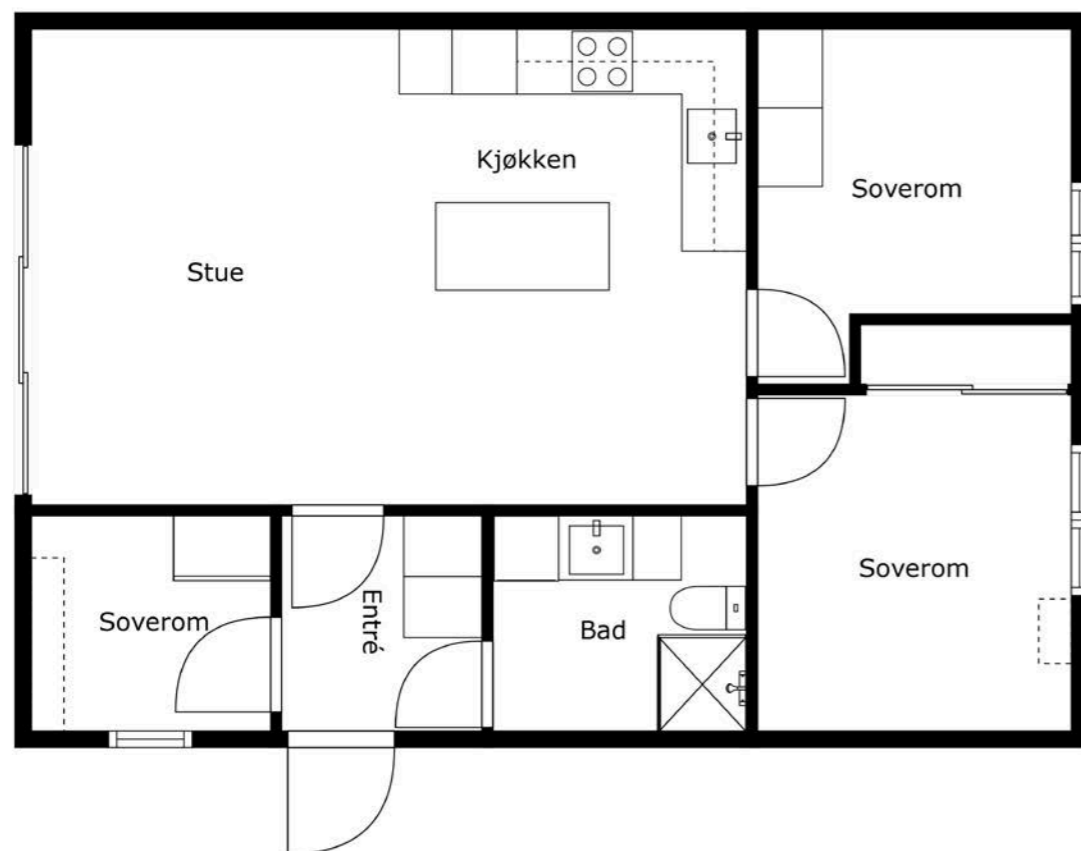



FOTO
ettersom

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entré/gang, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2746 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt med asfalterte stikkveien og biloppstillingsplasser. Tomten er forøvrig opparbeidet med noe gress og beplantning samt feller lekeplass. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Greåker i Sarpsborg kommune. Greåker er sentralt plassert mellom Sarpsborg og Fredrikstad. Sykehuset Østfold på Kalnes er kun 10 minutter unna. For barn og unge ligger Tindlund skole like i nærheten med trygg enkel skolevei. Idrettsanlegg og idrettshall befinner seg også her.

Flere barnehager i området, både private og offentlige. Gangavstand til både butikk, frisør, apotek, kaffeer og spisesteder. Kort vei til fine turområder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført på støpt plate på mark. Det er brukt ringmurselementer.

Grunnen er antatt av leire.

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Pulttakkonstruksjon tekket med papp eller lignende.

Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass.

Ytterdør i tre.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklærings skjema for ytterligere informasjon.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2

Standard

Velkommen til denne flotte 3-roms selveierleiligheten fra 2023! Med en gjennomtenkt og innholdsrik planløsning, moderne kvaliteter og

trappefri adkomst i 1. etasje, ligger alt til rette for en komfortabel hverdag.

Leiligheten har en åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet er stilrent og delikat, utstyrt med kjøkkenøy og god arbeidsplass. Stuen har innfelte spotter i taket, som gir en lun og moderne atmosfære.

Videre finner du to romslige soverom og en praktisk bod som i dag benyttes som kontor. Badet er lekkert og moderne, med gode løsninger for både komfort og oppbevaring. Leiligheten har balansert ventilasjon, varmematter i stue/kjøkken og varmekabler i entré/gang og bad.

Utenfor har du en asfaltert biloppstillingsplass og en tilværelse i et nyere bygg med kun grønn tilstandsgrad 0 – her er det ingen oppgraderingsbehov, bare å flytte rett inn!

Opplysninger hentet fra tilstandsrapporten: 3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2023. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i firemannsbolig.

Standarden er meget god.

INNVENDIG

På gulv er det overflater av laminat og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeår.

Rommet har innredning med nedfelt servant,

veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannsbereider på 120 liter fra byggeår.

Sikringskap med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som ikke er undersøkt.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger bruksrett til en parkeringsplass til hver seksjon.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP3974636.1.1

Radonmåling

Opplysning fra tilstandsrapport: Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse. Tilstandsgrad settes ut ifra at bygget skal være oppført med radonsperre.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor

boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmematter i stue/kjøkken.

Varmekabler i entré/gang og på bad/vaskerom.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Kommunale avgifter

Kr 14 340

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 900

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 954 688

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 818 750

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

70/1120

Felleskostnader inkluderer

1 625,- Felleskostnader

575,- Kabel-TV

250,- Vedlikeholdsavsetning

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles bygningsforsikring, velforenings avgift, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, tv/internett/standardpakke, revisor, styrehonorarer, vedlikeholdskostnader osv.

Innmelding/tegning av andel i BORI kr 650,-

Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2450

Andel fellesformue

Kr 25 594

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Vetaberget Boligsameie

Organisasjonsnummer

928610829

Om sameiet

Sameiet består av 4 bygninger med fire seksjoner i hvert bygg, totalt 16 boligseksjoner. Hver seksjon har en bruksrett til parkeringsplass tilhørende sin seksjon. Sameiet ligger på gnr. 2078, bnr. 452 i Sarpsborg kommune. Sameiet har tinglyst rett til adkomst og rett til bruk av felles gjesteparkering,

lekeplass, grønt områder, felles innkjøring og interne stikkveier på gnr. 2078 bnr. 2. Kostnader til drift av fellesareal fordeles mellom eier av gnr. 2078, bnr. 452 og gnr. 2078 bnr. 2/435 etter tinglyst erklæring.

Grøntareal, lekeplass, gjesteparkering, mm ligger på gnr. 2078, bnr. 2 og bnr. 435. Organisering av fellesareal er ikke endelig avklart. Utbygger forbeholder seg retten til å organisere bruk og inngå avtaler på vegne av sameiet. Det kan organiseres med tinglyste rettigheter og/eller en driftsforening.

Leilighetene i 1. etg har hageparsell foran seksjonen, det er organisert som en bruksrett på fellesareal. Seksjonene i 1. etg har vedlikeholdsplikt på uteareal som seksjonene disponerer via bruksrett.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2078, bruksnummer 452, seksjonsnummer 15 i Sarpsborg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/2078/452/15:

14.04.1916 - Dokumentnr: 900179 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:452

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1925 - Dokumentnr: 900312 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:52

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:452

Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1933 - Dokumentnr: 900170 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: GREAKER CELLULOSEFABRIK AS

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:452

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1940 - Dokumentnr: 900503 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: TUNE EL.VERK

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:452

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1952 - Dokumentnr: 302525 - Skjønn Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: TUNE EL.VERK

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:452

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1962 - Dokumentnr: 904166 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: TUNE EL.VERK

Utvidelse av kraftledning

Overført fra gnr. 2078 bnr. 252

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:452

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1990 - Dokumentnr: 990005 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: HAFSLUND NYCOMED AS

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:452

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2025 - Dokumentnr: 156442 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Jal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 898 489 582

Elektronisk innsendt

02.12.2021 - Dokumentnr: 1518945 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/1120

22.12.2021 - Dokumentnr: 1608906 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:453

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2021 - Dokumentnr: 1608906 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2021 - Dokumentnr: 1608906 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:435

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:453

Gjelder felles grøntanlegg og felles lekeareal til barn

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2021 - Dokumentnr: 1608906 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:435

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:453

Gjelder sykkelparkering
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2021 - Dokumentnr: 1608906 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:435
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:453
Gjelder felles redskapsbod
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2021 - Dokumentnr: 1608906 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:453
Gjelder avfallsstasjon/renovasjonsstasjon og nettstasjon
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
Utdrag fra dokumentet:

"1. Felles parkeringsplass og gangareal
Gnr. 2078, bnr. 452 [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri bruksrett og adkomstrett til areal på bakkeplan på gnr. 2078, bnr. 2, avsatt til felles parkeringsplass og felles gangareal innenfor detaljreguleringsplan «Nedre Vetaberget» planid. 21041.

2. Felles grøntanlegg og lekeareal
Gnr. 2078, bnr. 452 [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri bruksrett og adkomstrett til areal på bakkeplan på gnr. 2078, bnr. 2 og gnr. 2078, bnr. 435, avsatt til «felles grøntanlegg» og <> innenfor detaljreguleringsplan <> planid. 21041.

3. Sykkelparkering, felles bod mv.
Gnr. 2078, bnr. 452 [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri bruksrett og adkomstrett til sykkelparkering og felles redskapsbod i tilknytning til felles grøntanlegg på gnr. 2078, bnr. 2 og gnr. 2078, bnr. 435 innenfor detaljreguleringsplan <<Nedre Vetaberget planid, 21041.
Gnr. 2078, bnr. 452 [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri bruksrett og adkomstrett til eventuell fremtidig avfallsstasjon/renovasjonsstasjon og nettstasjon på areal avsatt til felles grøntanlegg på gnr. 2078, bnr. 2, innenfor detaljreguleringsplan «Nedre Vetaberget» planid. 21041.

4. Vilkår
Rettighetene etter pkt. 1 til 3 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettsarealene.

5. Tinglysing
Dette dokumentet skal tinglyses på gnr. 2078, bnr. 2 og gnr. 2078, bnr. 435 | Sarpsborg kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.
Sted: SHARPBORG 9/11.2021"

28.10.2022 - Dokumentnr: 1221394 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:394 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:394 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:394 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:394 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:394 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:394 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:394 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:394 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:394 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:394 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:394 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:394 Snr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25/1-23, gjelder oppføring av tre firemannsboliger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.01.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av:
Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg.
PlanID: 201701.

Formål: 1001-Bebyggelse og anlegg, 1600-Uteoppholdsareal.
Delareal: H320 Lavpunkt flomfare.
H320 Aktsomhet over vann flomfare ved styrtregn.
Bebyggelse og anlegg nåværende (områdenavn B-2).
H310 kartlagt kvikkleiresone Ras- og skredfare.
BS_Lav-moderat fortetting. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (KPHensynssonenavn 21041)
Ikrafttredelse: 10/10-24.

Reguleringsplan:
Plannavn Nedre Vetaberget.
PlanID: 21041
Felt navn: B1
Formål: 1110-Boligbebyggelse, 2010-Vei,

2016-Gangvei/gangareal/gågate, 3002-Blå/ grønnstruktur.
Ikrafttredelse: 14/5-09.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Nedre Vetaberget:
B1 og B2

I feltet for bolig B1 kan det oppføres 4- og 5-mannsboliger i 2 etasjer med pulttak.
I feltet for bolig B2 kan det oppføres 4-mannsboliger i 2 etasjer med pulttak.

For boligfeltene B1 og B2 er maksimal BYA henholdsvis 38 % og 35 % av netto tomteareal. Maksimale gesimshøyder for B1 og B2 settes til 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta/ gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng rundt bygningen. Ved store terrengforskjeller kan bygningsmassen terraseres i to trinn.

Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
Parkeringskravet for felt B1 og B2 er 1 parkeringsplass per bolig. For felt B1 og B2 skal parkering skje på egen eiendom. Det tillates oppført carport/garasje. Gjesteparkering kan dekkes på felles parkeringsplass f_P1 innenfor planområdet.

Det er gitt rammetillatelse og igangsettelsestillatelse for oppføring av fem firemannsboliger vest for leiligheten, samt lekeplass (Se f_L1 på vedlagt kart) . Ut i fra mottatte tegninger skal de nye firemannsboligene bygges i linje fra syd til nord. Se vedlagte tegninger og bestemmelser i salgsoppgaven.

Områdeanalyse:
- Middels til lav aktsomhet for radon på

eiendommen.

- Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred. Middels risiko for skred på eiendommen. Svært alvorlig konsekvens ved skred.
 - Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire.
- Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket. Svært stor mulighet for marin leire.
- Flomfare.

Det er utført rapport om kvalitetssikring av områdestabilitetsvurdering iht NVE's regelverk, ligger vedlagt. Utdrag fra dokumentet "I forbindelse med planlagt utbygging av et nytt boligfelt på Nedre Vetaberget (Eiendom Gnr. 2078, Bnr. 2 og 452), har Geoteknikk AS fått i oppdrag med å vurdere områdestabiliteten i henhold til NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Det stilles krav til en geoteknisk vurdering av grunnforholdene i reguleringsprosessen. I henhold til NVEs regelverk skal vurdering av skredfare skje senest på reguleringsplannivå. Denne rapporten er utført etter NVEs oppdaterte kvikkleireveileder 1/2019. NVEs kvikkleirekart viser at det planlagte byggeområde ligger i et skredutsatt område. Iht. utførte laboratorieundersøkelser av prøver fra punkt SW1607, ble det påvist kvikkleire på eiendommen. Det er utført stabilitetsberegninger for eksisterende terreng og etter byggene står ferdig for den meste kritiske skråning som faller mot øst. Ifølge utført vurdering og stabilitetsberegning, ble det oppnådd en sikkerhetsfaktor (>1,61) som oppfyller kravet i NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Terreng- og områdets stabilitet er tilstrekkelig i tiltaksområdet. Med grunnlag i analysen av områdets topografi og grunnforhold vurderes det til at det ikke er reell fare

for områdeskred på tiltaksområdet. Vi anser dermed at kravet i TEK17 §7-3 Sikkerhet mot skred er ivaretatt og utbygging kan derfor utføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet. Lokal stabilitet mht. utgraving må kontrolleres. Det anbefales at det enkelte byggetiltak prosjekteres særskilt i forhold til geotekniske problemstillinger som lokal stabilitet, bæreevne, setninger osv."

Se vedlagt områdeanalyse, reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt. Kopi av bestemmelser for kommuneplanens arealdel 2024-2036 kan ses hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Se vedlagte vedtekter.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens

grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

650 (Innmelding/tegning av andel i BORI)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

86 750 (Omkostninger totalt)

97 650 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 450 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 750 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 487 650 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 490 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 750

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf

3 250 Garantipremie/inneståelse

5 750 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke

6 450 Oppgjørshonorar

3 950 Opplysninger fra forretningsfører

1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

11 500 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk. (1stk gratis)





0 Eierskiftegebyr (varierer)

8 750 Tilstandsrapport (faktureres selger direkte)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Holandsveien 31, 1718 GREÅKER
 SARPSBORG kommune
 # gnr. 2078, bnr. 452, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 11.02.2025 Rapportdato: 12.02.2025 Oppdragsnr.: 13784-3609 Referansenummer: CV1174

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Totalt kr: 108 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 500 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

19.03.2025

Norsk takst

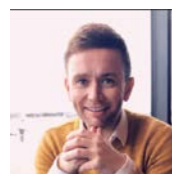
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2023.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i firemannsbolig.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Gjennomgående god tilstand.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2023

INNVEDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmematter i stue/kjøkken.
Varmekabler i entré/gang og på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integreert komfyr, platetopp, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvannsbereider på 120 liter fra byggeår.
Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

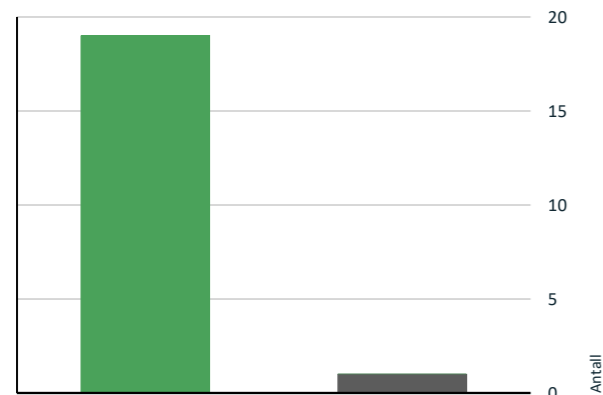
Selveierleilighet

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

Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m. må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 0 **Vinduer**

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.



TG 0 **Dører**

Ytterdør i tre fra byggeår.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



TG 0 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasse på 28 kvm.



INNENDIG

TG 0 **Overflater**

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

TG 0 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Støpt betongdekke til grunn.

Det er målt med nivålasere som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

TG 0 **Radon**

Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.
Tilstandsgrad settes ut ifra at bygget skal være oppført med radonsperre.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

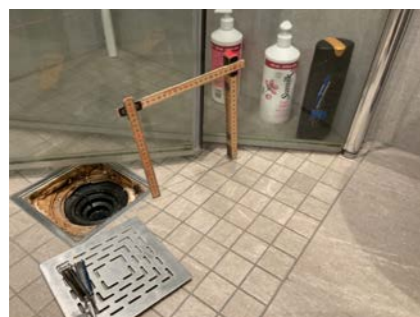
TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 35 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning er korrekt etablert i systerne iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

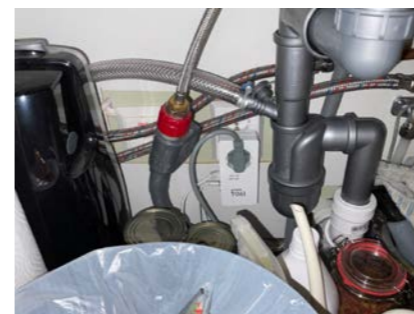
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, kjølfryseskap og oppvaskmaskin.

Waterguard er montert.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon (Flexit).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

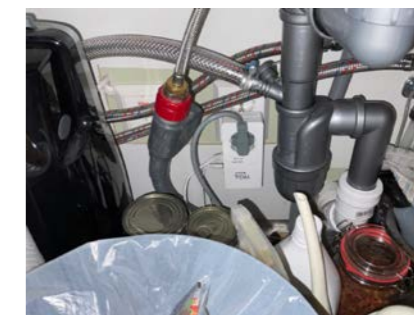
Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.



TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 120 liter fra byggeår.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Waterguard er korrekt montert og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



TG 0 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer. 10 fordelerkurser på hhv. 16 og 25 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

El-anlegg fra 2023 fortsatt med garanti.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



🔧 0 Branntekniske forhold

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

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

Branntilslutningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

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

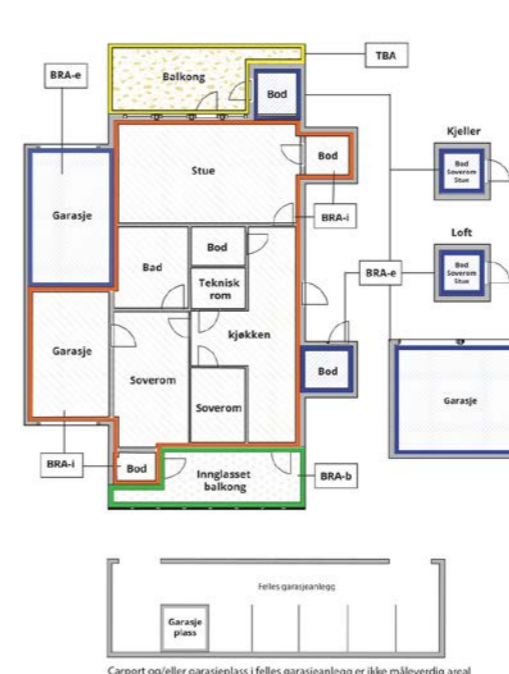
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



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 bodder
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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	72			72	28
SUM	72				28
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	67	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Trond Willy Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2078	452		15	2746 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Holandsveien 31

Hjemmelshaver

Britt Thora Eriksen, Trond Willy Eriksen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Greåker i Sarpsborg kommune. Greåker er sentralt plassert mellom Sarpsborg og Fredrikstad. Sykehuset Østfold på Kalnes er kun 10 minutter unna. For barn og unge ligger Tindlund skole like i nærheten med trygg enkel skolevei. Idrettsanlegg og idrettshall befinner seg også her. Flere barnehager i området, både private og offentlige. Gangavstand til både butikk, frisør, apotek, kaffee og spisesteder. Kort vei til fine turområder.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt med asfalterte stikkveien og biloppstillingsplasser. Tomten er forøvrig opparbeidet med noe gress og beplantning samt feller lekeplass. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Boligen er oppført på støpt plate på mark. Det er brukt ringmurselementer. Grunnen er antatt av leire. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Pulttakkonstruksjon tekket med papp eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CV1174>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250016	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Britt Thora Eriksen	Trond Willy Eriksen
Gateadresse	
Holandsveien 31	
Poststed	Postnr
GREÅKER	1718
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: BTE, TWE

Document reference: 111250016

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Eriksen	4244c89f0451106a619cf753 68cece23b2ef65f3	25.02.2025 13:39:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Eriksen	76c1f41d9861b0799e9a8d4 e6cc469d9fdc3cf78	10.02.2025 17:22:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 111250016

Document reference: 111250016

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 25.02.25
Vår ref.: 5265 / 15

Merknader

Sameiet plikter å drifte fremtidig fellesareal mellom sameiene, sammen med nabosameiet når dette er ferdigstilt.

Boligopplysninger

seksjon	15	Bolignr	H0102
Boligselskap	5265 VETABERGET BOLIGSAMEIE	Etasje	1.etg
Adresse	Holandsveien 31, 1718 GREÅKER	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Britt Eriksen, Trond Eriksen	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 25.02.25: kr 0,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07
Felleskostnader	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625
Kabel-tv	575	575	575	575	575	575
Vedlikeholdsavsetning	250	250	250	250	250	250
Total	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450

Andel fellesgjeld for seksjon

ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap 5265 VETABERGET BOLIGSAMEIE (orgnr. 928610829)
Antall enheter 16
Styrets e-post vetabergetboligsameie@borimail.no
Styreleder Karine Cecilie Johannessen (46913009)
Forsikring If Skadeforsikring (Polise SP3974636.1.1)
Festet tomt Nei
Gnr/Bnr 2078/452
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 88,00
Formue	kr 25 594,00	Utgifter	kr 0,00

VEDTEKTER

for

Vetaberget Boligsameie,

(Org nr. 928 610 829)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, dato 02.12.2021

1. Navn

1.1. Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Vetaberget Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.12.2021.

Sameiet består av 4 bygninger med fire seksjoner i hvert bygg, totalt 16 boligseksjoner. Hver seksjon har en bruksrett til parkeringsplass tilhørende sin seksjon. Sameiet ligger på gnr. 2078, bnr. 452 i Sarpsborg kommune. Sameiet har tinglyst rett til adkomst og rett til bruk av felles gjesteparkering, lekeplass, grønt områder, felles innkjøring og interne stikkveier på gnr. 2078 bnr. 2. Kostnader til drift av fellesareal fordeles mellom eier av gnr. 2078, bnr. 452 og gnr. 2078 bnr. 2/435 etter tinglyst erklæring.

Grøntareal, lekeplass, gjesteparkering, mm ligger på gnr. 2078, bnr. 2 og bnr. 435. Organisering av fellesareal er ikke endelig avklart. Utbygger forbeholder seg retten til å organisere bruk og inngå avtaler på vegne av sameiet. Det kan organiseres med tinglyste rettigheter og/eller en driftsforening.

Seksjonerte tilleggsdeler for leilighetene i 2. etg omfatter én utvendig sportsbod for seksjonene i 2. etg.

Det medfølger bruksrett til en parkeringsplass til hver seksjon. Utbygger tildeler parkeringsplass ved overtagelse.

Leilighetene i 1. etg har hageparsell foran seksjonen, det er organisert som en bruksrett på fellesareal.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser/hager inngår i bruksenhetene for bolig. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger/ terrasser). Sameiebrøken størrelse kommer frem av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Til fellesarealene hører dermed bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, mm.

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1. Rettslig disposisjonsrett

- 2.1.1. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
 - 2.1.2. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
 - 2.1.3. En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.
 - 2.1.4. Seksjonene i 1. etg har vannkran tilknyttet sin seksjon, seksjonseier må påse å skru av vannet hver høst.
 - 2.1.5. Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.
-

3. Ladepunkt for el-bil o.l.

- 3.1.1. 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.
 - 3.1.2. Det er opp til sameiet ved styret og evt etablere en felles løsning. Hvis det blir valgt en leverandør er seksjonseiere som skal ha el-bil lader, forpliktet til å benytte ladere av samme type og fabrikat som er tilpasset sameiet, slik at funksjonalitet blir lik for hele sameiet. Alle kostnader for bruk av strøm og etablering av ladestasjon belastes den enkelte seksjonseier. Oppsett av ladestasjon er søknad pliktig og krever styregodkjenning.
-

4. Bruken av boligen og fellesarealene

4.1. Rett til bruk

- 4.1.1. 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.
 - 4.1.2. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
 - 4.1.3. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.
 - 4.1.4. Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.
-

- 4.1.5. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som nevnt i punkt 3-1(4), skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.
 - 4.1.6. Seksjonene i 1. etg har vedlikeholdsplikt på uteareal som seksjonene disponerer via bruksrett. Hekker som plantes skal ikke bli høyere enn 2 meter. Trær som plantes kan ikke bli høyere enn 3 meter og kan ikke plantes inntil vegg, eller i grensen til naboen. Det er seksjonseier som har ansvar for at trær og hekker klippes. Styret kan pålegge seksjonseier å klippe/trimme hekk og trær for seksjonseiers regning.
-

4.2. Ordensregler

- 4.2.1. Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.
-

5. Vedlikehold

5.1. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

- 5.1.1. Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
 - 5.1.2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, varmtvannsbereder, kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
 - 5.1.3. Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for eget ventilasjonsanlegg.
 - 5.1.4. Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for egen brannsikring, som skifte av batteri/brannvarsler, skifte av pulverapparat mm. Det vil bli installert brannsikring av utbygger etter gjeldene lov og forskrift. Brannutstyr skal ikke fjernes fra seksjonen, og strøm til brannvarsler skal ikke kobles fra.
 - 5.1.5. Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
 - 5.1.6. Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
 - 5.1.7. Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
 - 5.1.8. Seksjonseiere i 1. etg med utekran
-

5.1.9. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

5.2. Sameiets vedlikeholdsplikt

5.2.1. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

5.2.2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er del av fellesarealer.

5.2.3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, yttervegger og panel, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av evt varmekabler.

5.2.4. Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

5.2.5. Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6.1. Felleskostnader

6.1.1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Alle seksjonene i sameiet har lik brøk.

6.1.2. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Å-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6.1.3. Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles bygningsforsikring, velforenings avgift, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, tv-internett/standardpakke, revisor, styrehonorarer, vedlikeholdskostnader osv. Kommunale avgifter faktureres enten direkte til hver seksjonseier eller igjennom felleskostnadene og fordeles etter brøk, avhengig av kommunens faktureringsrutiner.

6.1.4. Strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert direkte til de seksjonseierne som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass.

6.1.5. Det kreves inn en fast sum pr mnd. til fremtidig beising og vedlikehold, dette skal settes på egen vedlikeholds konto. Utbygger fastsetter sum fra oppstart.

6.2. Panterett for seksjonseierens forpliktelse

6.2.1. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6.3. Heftelsesform

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7.1. Mislighold

7.1.1. Sameiers 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

7.2.1. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3. Fravikelse

7.3.1. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret – sammensetning

8.1.1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en- tre (1-3) varamedlemmer.

8.1.2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

8.1.3. Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.1.4. Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8.2. Styremøter

- 8.2.1. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 8.2.2. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- 8.2.3. 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 stemmene.
- 8.2.4. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8.3. Styrets oppgaver

- 8.3.1. 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

- 8.4.1. 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.
- 8.4.2. 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

- 8.5.1. 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. Representasjon og fullmakt

- 8.6.1. Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.
- 8.6.2. Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- 9.1.1. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

- 9.1.2. 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

- 9.2.1. 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.
- 9.2.2. 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

- 9.3.1. 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- 9.3.2. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- 9.3.3. 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.
- 9.3.4. 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 8-2 (1).

9.4. Saker årsmøtet skal behandle

- 9.4.1. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- 9.4.2. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- a) behandle styrets årsberetning
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styremedlemmer
 - d) behandle vederlag til styret
-
- 9.4.3. 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.
- 9.4.4. 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 stede 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

- 9.5.1. 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 og uttale seg.
- 9.5.2. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- 9.5.3. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9.6. Møteledelse og protokoll

- 9.6.1. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- 9.6.2. 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

Årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. 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

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

9.9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- 9.9.1. 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, besluttet 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.
- 9.9.2. Hvis tiltakene etter (9.9.1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

- 9.10.1. 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 vesentlige deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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. Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

- 9.11.1. Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
 - c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9.12. Inhabilitet

- 9.12.1. Ingen kan delta i en avstemning om
- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærstående 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. Forholdet til eierseksjonsloven

10.1. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

11.1. Inntil sameiet er etablert vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, forsikring, drift ol. Utbygger vil inngå bindende avtale med leverandør av kabel-tv og internett. Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes. Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen, inntil alle seksjoner er ferdigstilt.

Innkalling til ordinært årsmøte 11.04.2024 for 5265 Vetaberget Boligsameie.

Møtested: Torsbekkveien 24 1723 Sarpsborg
Tid: kl. 17:30

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Filter avtale dekkes via felleskostnadene
- Sak 6: Fjerne varamedlemmer fra vedtekter
- Sak 7: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Styreleder Karine Cecilie Johannessen velges til møteleder. Veronica Olsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Her er en liten oppsummering av hva Styret har drevet med i 2023.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 493 831 (mot budsjett 444 600)

Utgifter: 303 695 (mot budsjett 374 507)

Resultat: 190 136 (mot budsjett 70 093)

Overskuddet kommer av at vi ikke har brukt alt som var budsjettet, noe av dette er poster sameiet ikke trenger å ha med i budsjettet som f eks VVS, felles strøm ect.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Sak 4: Styrehonorar

Budsjett for 2023 ble godkjent med flertall av beboerne i fjor, så styrets honorar settes til 24.000, som vedtatt i budsjett.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 24.000.

Mot

Forslaget avvises

Sak 5: Filter avtale dekkes via felleskostnadene

De som ønsker å ha filter avtale en eller to ganger i året, kan få dette dekket via fellesutgiftene sine. For å understreke dette, så betaler kun de som ønsker denne avtalen, via et påslag på fellesutgiftene. Styreleder ønsker ikke å bestille i sitt navn, og vil heller at det går igjennom

Sameiet. Styret kan ordne med at alle boligene kan betale sine filter igjennom fellesutgiftene. Disse leveres da av Styreleder når de ankommer.

Ja ★ Styrets innstilling

Forslaget godtas

Nei

Forslaget avvises. Alle bestiller for seg selv.

Sak 6: Fjerne varamedlemmer fra vedtekter

Styret ønsker å fjerne kravet om varamedlemmer fra vedtektene. Dette er ikke noe vi har hatt, men skal ha, ettersom det står i vedtektene. Vi ser det da hensiktsmessig å fjerne dette punktet. Kopiert fra vedtektene:

"8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret - sammensetning

8.1.1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en - tre (1 -3) varamedlemmer.

8.1.2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges

for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges."

For ★ Styrets innstilling

Fjerne krav om varamedlemmer

Mot

Beholde kravet om varamedlemmer

Sak 7: Personvalg

Ettersom Jarle ble valgt for 1 år, må han enten bli gjenvalgt eller om det er noen andre som ønsker å sitte i Styret, så kan vi ta dette i plenum på Årsmøtet.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Jarle Røed Johansen

5265 Vetaberget Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 11.04.2024

Sted: Torsbekkveien 24 1723 Sarpsborg
8 av 16 mulige stemmegivere var representert.
5 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 8 stemmer

Styreleder Karine Cecilie Johannessen velges til møteleder. Veronica Olsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

Sak 2: Styrets årsrapport

Her er en liten oppsummering av hva Styret har drevet med i 2023.

Styrets forslag - Vedtatt med 8 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 493 831 (mot budsjett 444 600)
Utgifter: 303 695 (mot budsjett 374 507)

Resultat: 190 136 (mot budsjett 70 093)

Overskuddet kommer av at vi ikke har brukt alt som var budsjettert, noe av dette er poster

sameiet ikke trenger å ha med i budsjettet som f eks VVS, felles strøm ect.

Styrets forslag - Vedtatt med 8 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

Sak 4: Styrehonorar

Budsjett for 2023 ble godkjent med flertall av beboerne i fjor, så styrets honorar settes til 24.000, som vedtatt i budsjett.

Styrehonorar - Vedtatt med 8 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 24.000.

Mot: 0 stemmer

Forslaget avvises

Totalt antall stemmer: 8

Sak 6: Fjerne varamedlemmer fra vedtekter

Styret ønsker å fjerne kravet om varamedlemmer fra vedtektene. Dette er ikke noe vi har hatt, men skal ha, ettersom det står i vedtektene. Vi ser det da hensiktsmessig å fjerne dette punktet. Kopiert fra vedtektene:

"8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret - sammensetning

8.1.1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en - tre (1 -3) varamedlemmer.

8.1.2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges."

For - Vedtatt med 7 stemmer

Fjerne krav om varamedlemmer

Mot: 0 stemmer

Beholde kravet om varamedlemmer

Totalt antall stemmer: 7

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7: Personvalg

Ettersom Jarle ble valgt for 1 år, må han enten bli gjenvalgt eller om det er noen andre som ønsker å sitte i Styret, så kan vi ta dette i plenum på Årsmøtet.

Styremedlem (2 år)

Jarle Røed Johansen **Valgt**

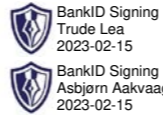
Totalt antall stemmer: 8

Ordinært årsmøte 11.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Olsen, Veronica	2024-04-12	Johannessen, Karine Cecilie	2024-04-12
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Olsen, Veronica		 Johannessen, Karine Cecilie	



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



Totalt antall stemmer: 9

5265 Vetaberget Boligsameie

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 13.02.2023

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 8 stemmer

Trude Lea velges til møteleder. Asbjørn Aakvaag signerer protokoll med møteleder.
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 8

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 2: Personvalg

Utbygger har konstituert og igangsatt sameiet, nå er sameiet ferdig innflyttet og beboerne skal ta over alle styreverv i sameiet. Følgende kandidater er på valg:

Styreleder (2 år)

Anne Kari Baardsen Valgt

Totalt antall stemmer: 9

Styremedlem (2 år)

Eline Egstø Valgt

Totalt antall stemmer: 9

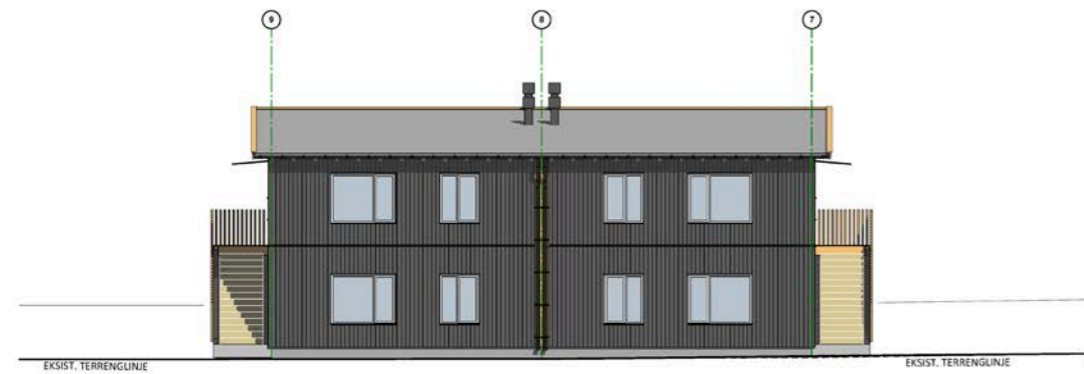
Styremedlem (1 år)

Maud Mainitz Fossum Valgt

Totalt antall stemmer: 9

Styremedlem (1 år)

Jarle Røed Johansen Valgt



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

FASADE MOT ØST & VEST

Nybygg 3 stykk 4-mannsboliger i felt B1, Vetabekkeveien, Greåker. mÅlestokk: A3: 1:100
 Gnr 2078/452. Tiltakshaver: Morten Furuholmen Holding AS. nr: 0944-56

rev. 3:
 rev. 2:
 rev. 1:
 dato : 29.03.2021



LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



FASADE MOT SØR

FASADE MOT SØR

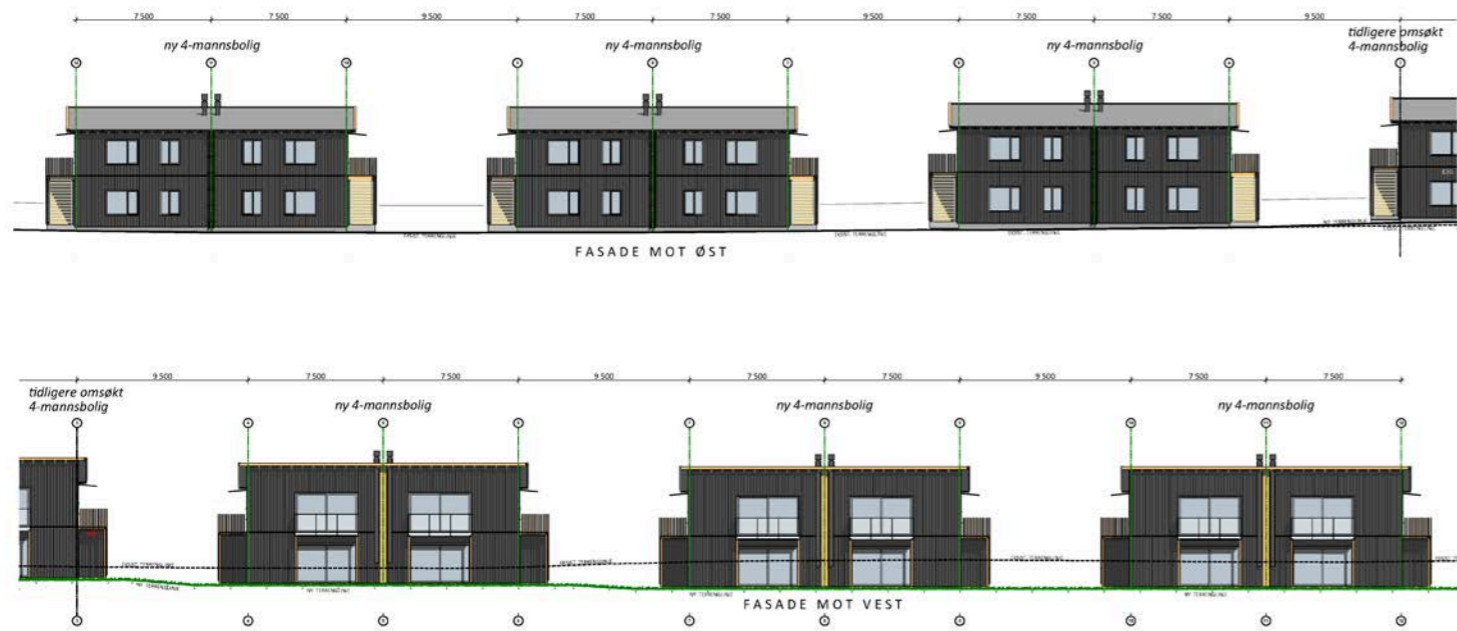
Nybygg 3 stykk 4-mannsboliger i felt B1, Vetabekkeveien, Greåker. mÅlestokk: A3: 1:100
 Gnr 2078/452. Tiltakshaver: Morten Furuholmen Holding AS. nr: 0944-54

rev. 3:
 rev. 2:
 rev. 1:
 dato : 29.03.2021



LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



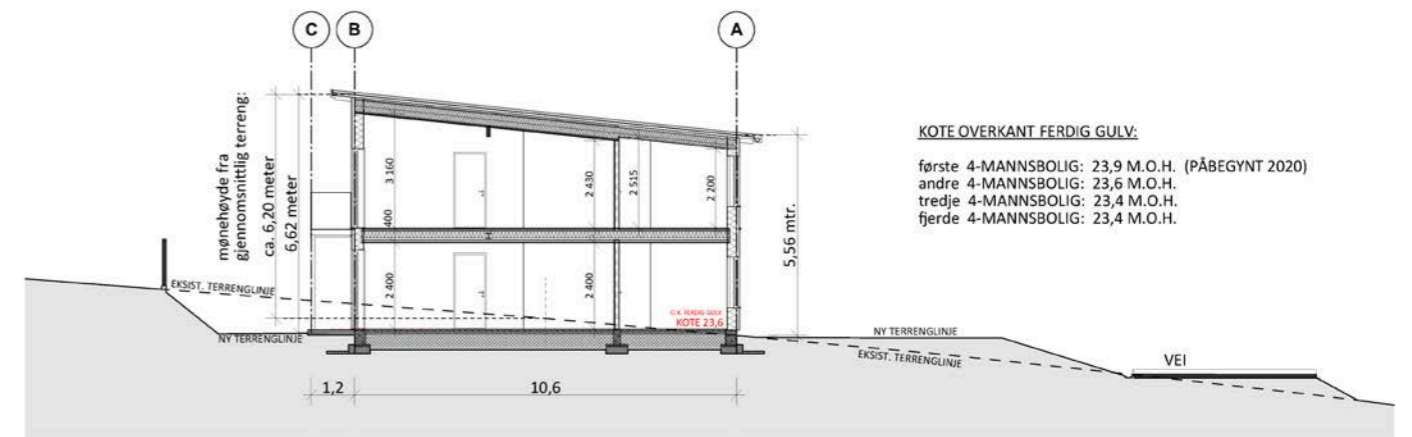
OVERSIKT FASADER MOT ØST & VEST

Nybygg 3 stykk 4-mannsboliger i felt B1, Vetabekkeveien, Greåker. m:lestokk: A3:1:200
 Gnr 2078/452. Tiltakshaver: Morten Furuholmen Holding AS. nr: 0944-57



LIEFTING arkitektur & restaurering AS
 st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

rev. 3:
 rev. 2:
 rev. 1:
 dato : 29.03.2021



KOTE OVERKANT FERDIG GULV:

første 4-MANNSBOLIG: 23,9 M.O.H. (PÅBEGYNT 2020)
 andre 4-MANNSBOLIG: 23,6 M.O.H.
 tredje 4-MANNSBOLIG: 23,4 M.O.H.
 fjerde 4-MANNSBOLIG: 23,4 M.O.H.

SNITT D-D

Nybygg 3 stykk 4-mannsboliger i felt B1, Vetabekkeveien, Greåker. m:lestokk: A3:1:100
 Gnr 2078/452. Tiltakshaver: Morten Furuholmen Holding AS. nr: 0944-53



LIEFTING arkitektur & restaurering AS
 st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

rev. 3:
 rev. 2:
 rev. 1:
 dato : 29.03.2021

LIEFTING ARKITEKTUR & RESTAURERING AS **Melding om administrativt vedtak.**
St. Marie gate 72
1706 SARPSBORG

Deres ref.:

Vår ref.:
21/08461-24

Dato:
25.01.2023

Ferdigattest er gitt - Tre firemannsboliger - Gnr 2078 bnr 452 - Morten Furuholmen Holding AS

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest som vi mottok 20.01.2023.
Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Dispensasjon og tillatelse til oppføring av tre firemannsboliger ble gitt i vedtak datert 05.10.2021 (dok. nr. 21/08461-5). Midlertidige brukstillatelser er gitt 28.10.2022 og 14.12.2022.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest med vedlegg mottatt 20.01.2023. Gjennomføringsplan datert 20.01.2023 med versjonsnr. 5 (dok. nr. 21/08461-23) legges til grunn.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler eller gjort endringer i forhold til tillatelsen. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

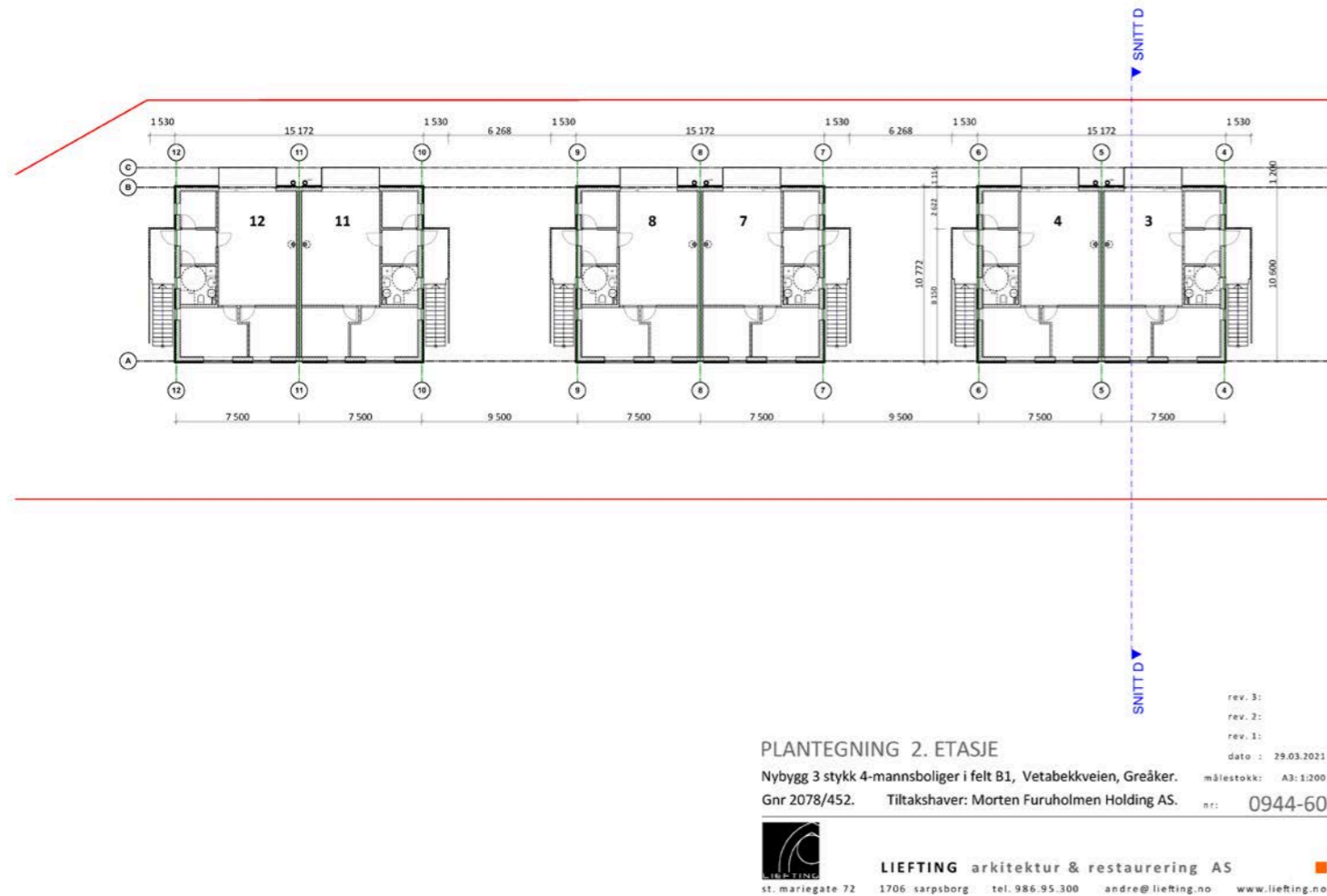
Vi gjør oppmerksom på at kommunen som ledningseier kan etterspørre ytterligere vann- og avløpsdokumentasjon dersom dette skulle vise seg nødvendig.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Frode Hauge
virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart
tlf. 415 30 237

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

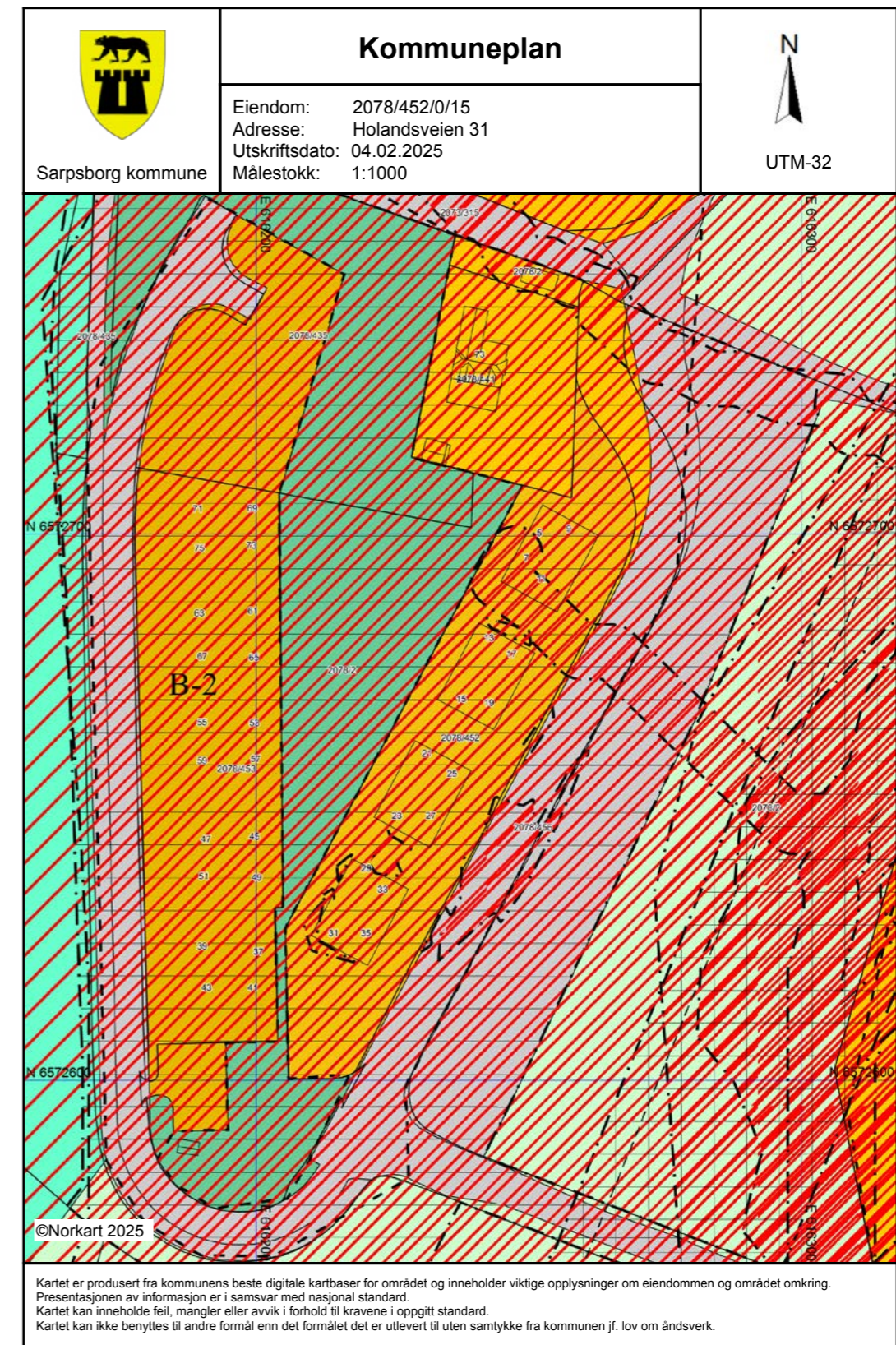


Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

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.

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.

Kopi til: MORTEN FURUHOLMEN HOLDING AS



Tegnforklaring


<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Detaljeringgrense
	Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Veg - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	Kraftledning - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn



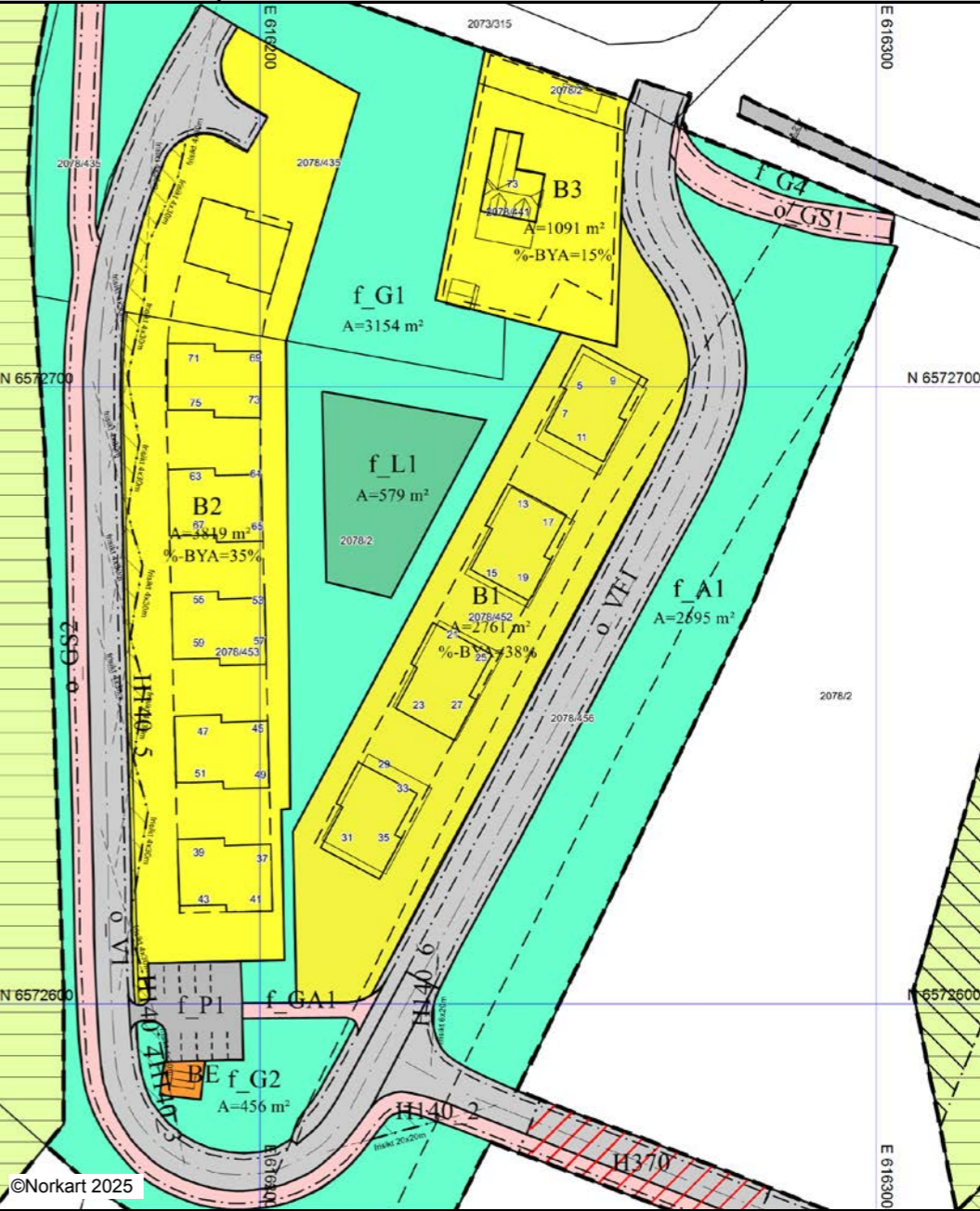
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2078/452/0/15
 Adresse: Holandsveien 31
 Utskriftsdato: 04.02.2025
 Målestokk: 1:1000



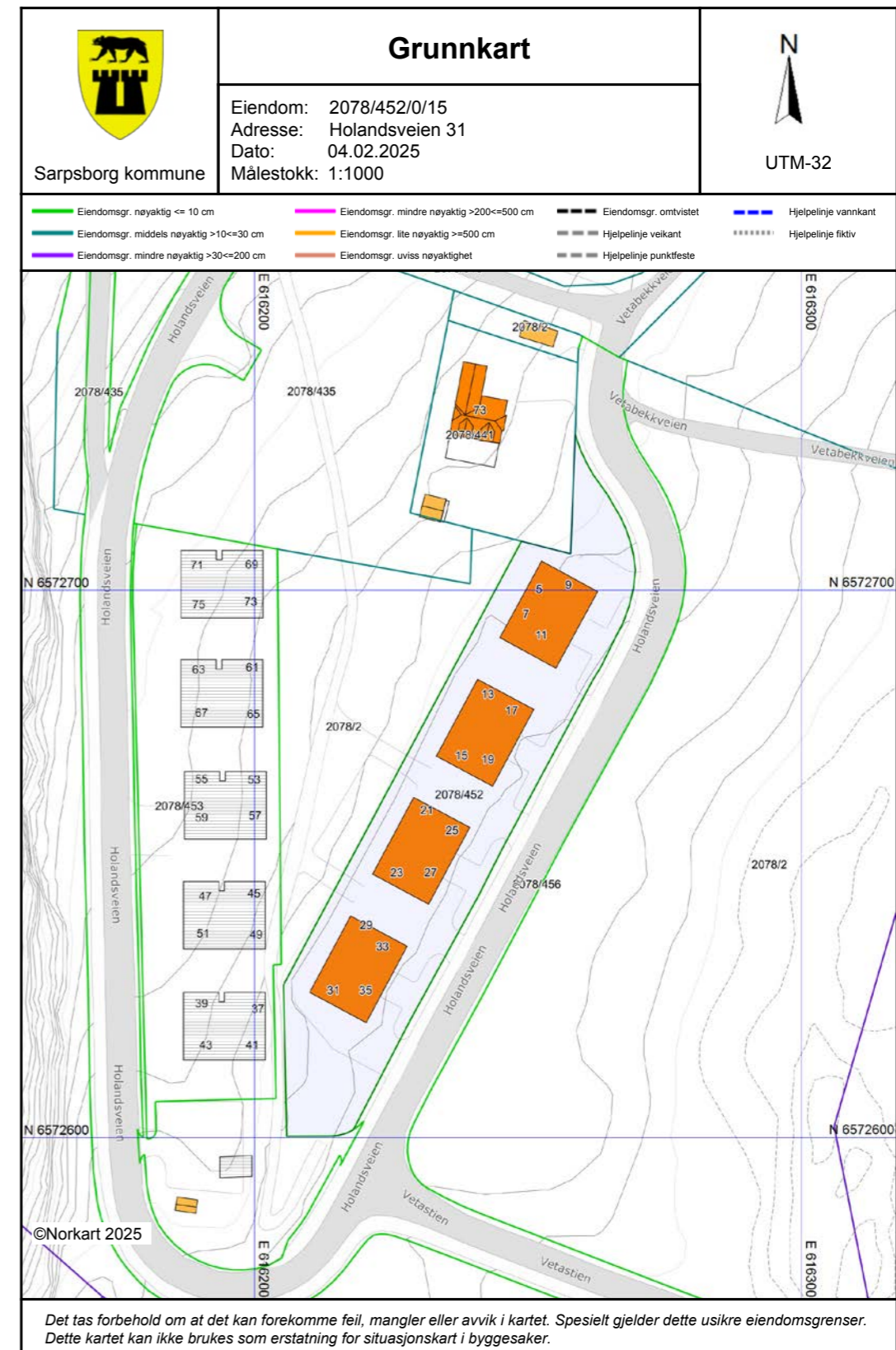
UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring		
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	Abc Påskrift plantilbehør
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Frittliggende småhusbebyggelse	
	Konsentrert småhusbebyggelse	
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)		
	Kjøreveg	
	Gate med fortau	
	Annen veggrunn	
	Gang-/sykkelveg	
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)		
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)	
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)		
	Privat veg	
	Friluftsområde (på land)	
	Friskitsone ved veg	
	Annet spesialområde	
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)		
	Felles avkjørsel	
	Felles grøntanlegg	
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)		
	Offentlig/Almennyttig	
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)		
	Grense for restriksjonsområde	
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)		
	Boligbebyggelse	
	Energianlegg	
	Lekeplass	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk utrustning		
	Veg	
	Kjøreveg	
	Gang/sykkelveg	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Parkering	
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)		
	Blågrønnstruktur	
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 1)		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentlinje)	
	Sikringsone - Frisikt	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
	Sikringsonegrense	
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Faresonegrense	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtegrense	
	Eiendomsgrense som skal oppheves	
	Byggegrense	
	Planlagt bebyggelse	
	Bebyggelse som inngår i planen	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert senterlinje	
	Friskitslinje	
	Regulert kantkjørebane	
	Regulert parkeringsfelt	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift areal	
Abc	Påskrift utnytting	
Abc	Påskrift bredde	



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	02.12.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	70/1120	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenståing 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	2078/452, 2078/452/0/1, 2078/452/0/2, 2078/452/0/3, 2078/452/0/4, 2078/452/0/5, 2078/452/0/6, 2078/452/0/7, 2078/452/0/8, 2078/452/0/9, 2078/452/0/10, 2078/452/0/11, 2078/452/0/12, 2078/452/0/13, 2078/452/0/14, 2078/452/0/15, 2078/452/0/16
Seksjonering Seksjonering	09.11.2021 09.11.2021	21/31384	Tinglyst 04.12.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ERIKSEN BRITT THORA F120465*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Holandsveien 35 1718 1718 GREÅKER	Bosatt (B)
ERIKSEN TROND WILLY F280865*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Holandsveien 35 1718 1718 GREÅKER	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Holandsveien 31	H0101	2078/452/0/15	72	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Holandsveien 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1718 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2406 Moa	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300947002		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	25.01.2023

1: Bygning 300947002: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 25.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	294
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	294
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	320
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	320
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygdt areal	190
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.10.2021	13.10.2021
Igangsettingstillatelse	05.10.2021	13.10.2021
Endre bygningsdata	09.11.2021	09.11.2021
Ferdigattest	25.01.2023	26.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Holandsveien 31	H0101	2078/452/0/15	72	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	144	0	144	160	0	160
H01	2	150	0	150	160	0	160

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2078/452

Bruksnavn		Beregnet areal	2745.9
Etablert dato	19.01.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572661.65	616234.39	Ja		2745.9	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 04.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2078	Bruksnr.	452	Festenr.		Seksjonsnr.	15
Adresse	Holandsveien 31, 1718 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 290,69 kr
Eiendomsskatt	5 900,00 kr
Renovasjon	4 002,95 kr
Vann	2 146,10 kr
Sum	14 339,74 kr

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	0,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	1 stk	5 980,00 kr	1/4	0 %	1 495,00 kr	0,00 kr
Papirbeholder 660-770 liter	1 stk	0,00 kr	1/4	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	1 stk	0,00 kr	1/4	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	56 m3	26,94 kr	1/1	0 %	1 508,50 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	56 m3	41,70 kr	1/1	0 %	2 335,20 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	1639000 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	5 900,00 kr	0,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	0,00 kr
Antatt forbruk vann i år	55 m3	26,94 kr	1/1	0 %	1 481,56 kr	0,00 kr
Antatt forbruk avløp i år	55 m3	44,92 kr	1/1	0 %	2 470,88 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-48 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-1 293,00 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-48 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-2 001,60 kr	0,00 kr
				Sum	19 721,54 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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: 04.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2078	Bruksnr.	452	Festenr.		Seksjonsnr.	15
Adresse	Holandsveien 31, 1718 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23866806	107	07.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	56

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 EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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: 04.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2078	Bruksnr.	452	Festenr.		Seksjonsnr.	15
Adresse	Holandsveien 31, 1718 GREÅKER								

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/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>93 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H320_Lavpunkt</td> </tr> <tr> <td>KPFare</td> <td>Flomfare</td> </tr> </table>	Delareal	93 m ²	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	KPFare	Flomfare
Delareal	93 m ²						
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt						
KPFare	Flomfare						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 746 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>21041</td> </tr> <tr> <td>KPDetaljering</td> <td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td> </tr> </table>	Delareal	2 746 m ²	KPHensynsonenavn	21041	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	2 746 m ²						
KPHensynsonenavn	21041						
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>284 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H320_aktsomhet overvann</td> </tr> <tr> <td>KPFare</td> <td>Flomfare</td> </tr> </table>	Delareal	284 m ²	KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann	KPFare	Flomfare
Delareal	284 m ²						
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann						
KPFare	Flomfare						

Delareal	2 746 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Områdenavn	B-2
Delareal	5 492 m ²
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	2 742 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat foretting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21041						
Navn	Nedre Vetaberget						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	14.05.2009						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10915/Nedre%20Vetaberget_bestemmelser%2C%20datert%2021.08.2023.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 745 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>B1</td> </tr> </table>	Delareal	2 745 m ²	Formål	Boligbebyggelse	Felt navn	B1
Delareal	2 745 m ²						
Formål	Boligbebyggelse						
Felt navn	B1						

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 2078/452		
Utskriftsdato	04.02.2025	Antall datasett	19

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

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

4 Berørte datasett

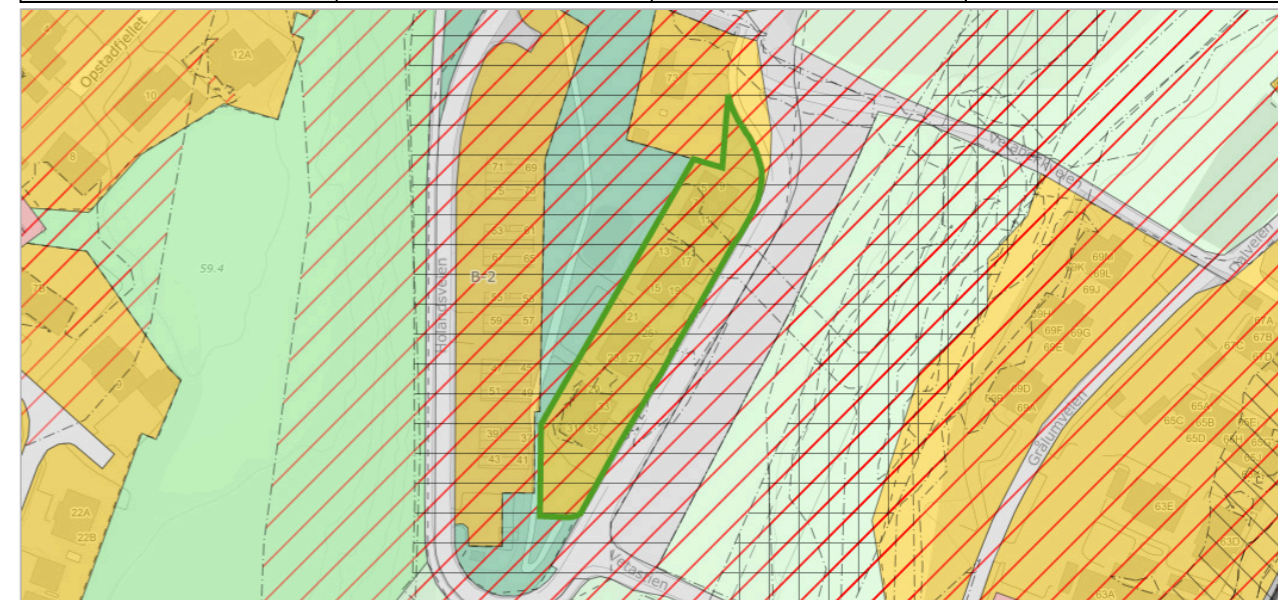
- ❶ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❶ KVIKKLEIRE
- ❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❶ REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Bebyggelse og anlegg - Framtidig
KpArealformålOmråde - Tjenesteyting - Nåværende	Tjenesteyting - Nåværende
KpArealformålOmråde - Uteoppholdsareal - Nåværende	Uteoppholdsareal - Nåværende
KpArealformålOmråde - Granstruktur - Nåværende	Granstruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - LNF	LNF - Spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samfundst og teknisk infrastruktur	Samfundst og teknisk infrastruktur
KpArealformålOmråde - Vei - Nåværende	Vei - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
KpFareSone	Flomfare
KpStaySone	Rad sone iht. T-1442
KpStaySone	Gul sone iht. T-1442
KpBåndleggingSone	Båndlegging etter andre lover - Nåværende
KpDetaljeringsSone	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresones grense
KpStayGrense	Staysones grense
KpBåndleggingGrense	Båndlegginggrense
KpDetaljeringsGrense	Detaljeringsgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpInfrastrukturLinje	Kraftledning
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpSamfundstLinje	Hovedveg - Nåværende
KpPåskrift	Kommunedelplan - påskrift
	Områderavn

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(1600) Uteoppholdsareal

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting

Detaljeringszone

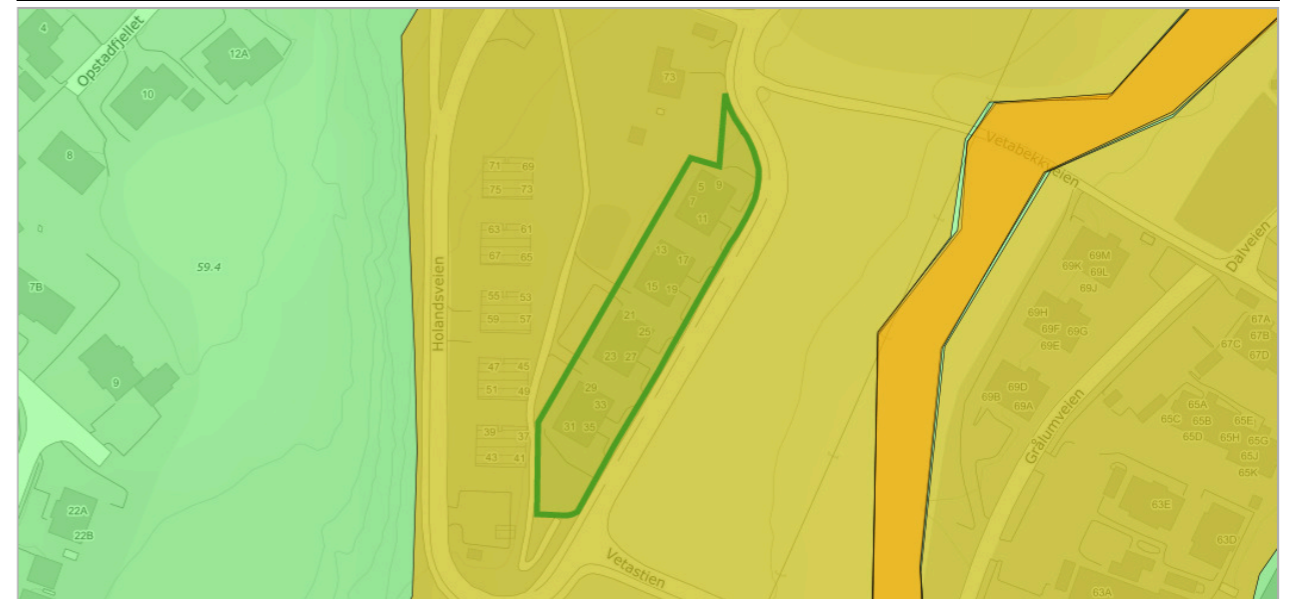
Detaljeringszone	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	21041

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	9
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	2
(320) Flomfare	H320_aktksomhet overvann	1

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.02.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

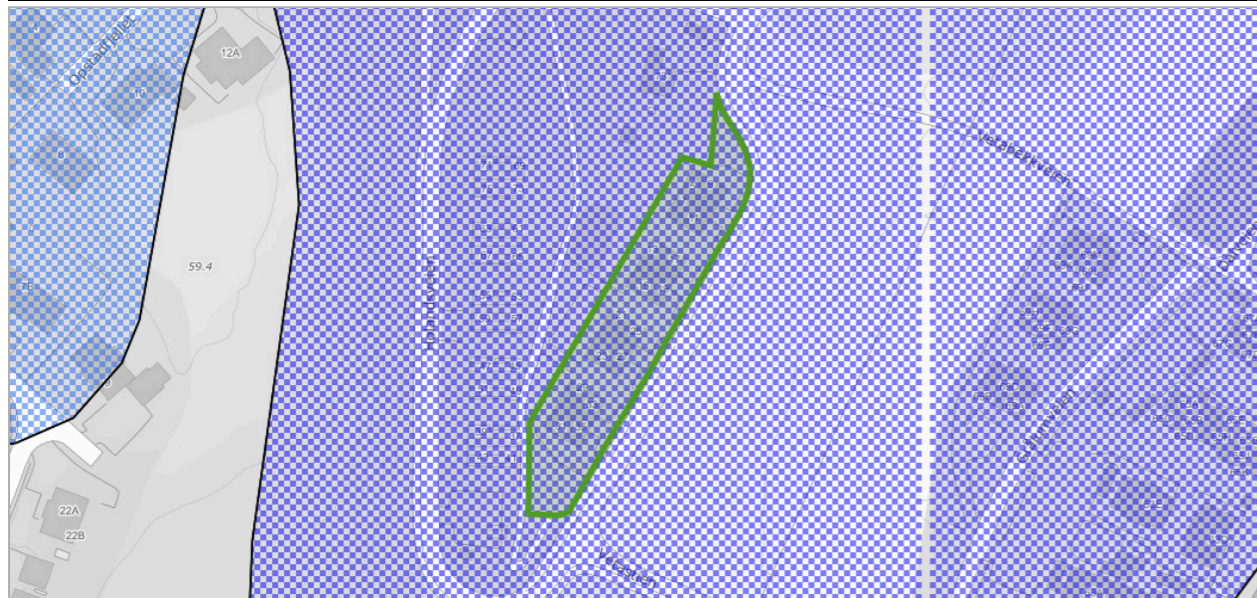
Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad
Greåkerdalen vest (faresone 8-1)	Middels

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

	Svært stor
	Stor
	Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

	RbFormålOmråde - Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal
	Felles grøntarealg
	RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
	Kjørefveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
	Bussstolpeplass
	RbFormålOmråde - Byggeområder
	Boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Almenutnyttig barneanlegg
	RbFormålOmråde - Kombinerte formål
	Offentligalmennyttig
	RbFormålOmråde - Spesiellområder
	Friulticrråde på land
	Kommunalteoretisk virksomhet
	RbRestriksjonOmråde
	Frisiktzone
	RbFareOmråde
	Høyspenninganlegg
	RbRestriksjonGrense
	RbRestriksjonGrense
	RbArealformålOmråde - Grøntstruktur
	Vegetasjonsskjerm
	RbArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
	Veg
	Kjørefveg
	Gang sykkelveg
	Gangveg
	Annen veggrunn grøntareal
	Parkering
	RbArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
	Boligbebyggelse
	Energianlegg
	Lekeplass
	RbFareZone
	Høyspenninganlegg
	RbSikringZone
	Frisikt
	RbStøyZone
	Rod zone
	Gul zone
	RbBestemmelseOmråde
	Udefinert
	RbBestemmelseGrense
	RbBestemmelseGrense
	RbSikringGrense
	RbSikringGrense
	RbStøyGrense
	RbStøyGrense
	RbFareGrense
	RbFareGrense
	RbOmråde
	Planområde
	RbFormålGrense
	RbFormålGrense
	RbGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	RpJuridiskLinje
	Regulert tomtegrense
	Famdomtegrense opphevet
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Ekisterende bebyggelse
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Regulert sønerinje
	Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
	RpRøskrift
	Felttavn
	Area
	Utnyttning
	Bredde
	Plantebelag
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21041	Nedre Vetaberget	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=21041)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
B3	(1110) Boligbebyggelse
B1	(1110) Boligbebyggelse
o_VF1	(2010) Veg
f_GA1	(2016) Gangveg/gangareal/gågate
f_G1	(3002) Blå/grønnstruktur

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-2078/452/0/15, Holandsveien 31, 1718 GREÅKER



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	27.01.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	27.01.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

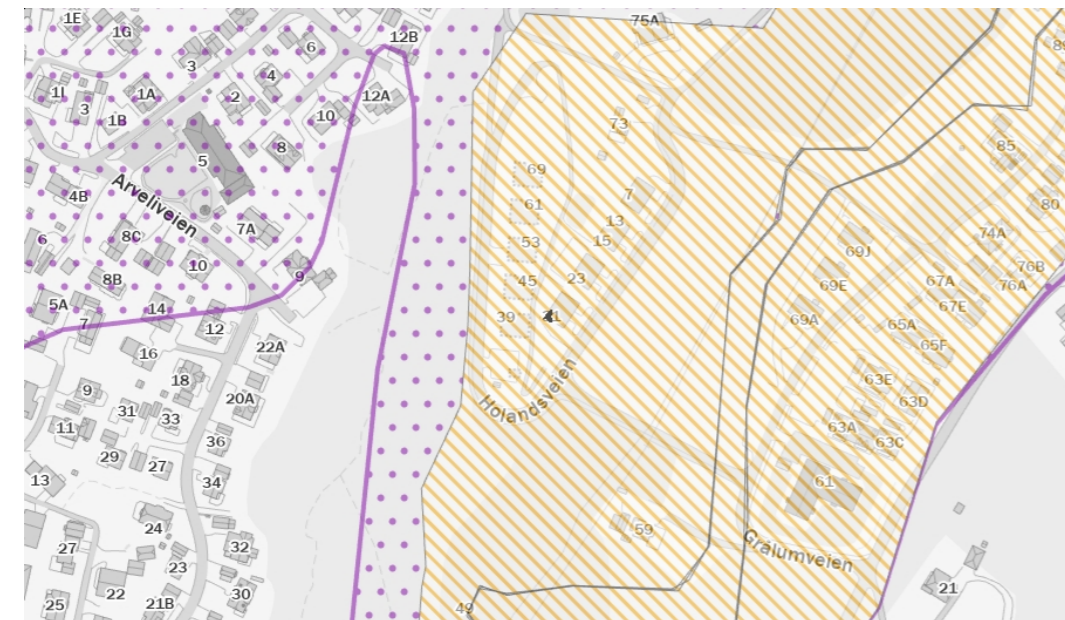
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.05 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4.2 km
Flomfaresoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	27.01.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	27.01.2025	Ikke funnet	0.55 km
Skredfaresoner	27.01.2025	Ikke funnet	106.5 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	0.83 km
Støysoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.18 km

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.

Kvikkleire

Sist sjekket:	27.01.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

- Ingen risiko for skred
- Lav risiko for skred
- Middels risiko for skred
- Høy risiko for skred
- Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	27.01.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



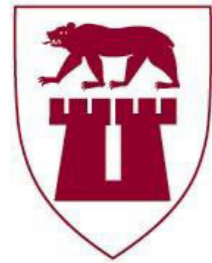
Tegnforklaring

- Usikker aktsomhet
- Middels til lav aktsomhet
- Høy aktsomhet
- Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. 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». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Sarpsborg kommune

Seksjon arealplanlegging

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

NEDRE VETABERGET

Del av gnr. 2078 bnr. 2 og gnr. 2078 bnr. 435, gnr. 2078 bnr. 441, og gnr. 2078 bnr. 452.

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 14.05.2009

Reguleringsbestemmelsene er datert: **15.7.2008**

Revidert: 17.03.2009 Punkt 3.7 Kulturminner

Revidert: 15.11.2013 Punkt 3.7 Kulturminner fjernes

Revidert: 21.08.2023: Mindre endring

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området på planens arealdel vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål jfr. Plan og bygningslovens § 12-5, nr. 1, 2 og 3:

§ 12-5 nr.1 – Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-3)
- Energianlegg (E)
- Lekeplass (f_L1)

§ 12-5, nr. 2 – samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg med fortau (o_VF1)
- Kjøreveg (o_V1-2)
- Gang-/sykkelveg (o_GS1-2)
- Gangveg/gangareal/gågate (o_GA1)
- Parkering (f_P1)

§ 12-5, nr. 3 – Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (f_G1-4, f_A1)

§ 12-6 – Hensynssoner:

- Frisikt (H140_1-6)
- Høyspenningsanlegg (H370)

§3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Før utbygging kan skje må det foreligge grundige geotekniske grunnundersøkelser og vurdering av fundamenteringsmetode og masseutskifting for de tiltak som skal utføres. Det må dokumenteres at utbyggingen ikke vil medføre setningsskader eller utglidninger og setninger i grunnen.

§ 3.2 Leke- og oppholdsarealer skal være ferdigstilt før ferdigattest / midlertidig brukstillatelse gis til første leilighet.

§ 3.3 Gang-/sykkelvegene GS1 og GS2 skal være ferdigstilt før ferdigattest / midlertidig brukstillatelse gis til første leilighet.

§ 3.4 Felles parkering (P1) skal være ferdigstilt før ferdigattest / midlertidig brukstillatelse gis til første leilighet.

§ 3.5 V2 skal ferdigstilles før anleggsarbeider innenfor planområdet påbegynnes. VF1 skal ferdigstilles før boligene innenfor B1 påbegynnes. V1 skal ferdigstilles før boligene innenfor B2 påbegynnes.

§ 3.6 2 sandlekeplasser innenfor felles grøntområde skal etableres før ferdigattest / midlertidig brukstillatelse gis til første leilighet.

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Bestemmelser i kommuneplan og kommunedelplan gjelder generelt.

§ 4.2 Utendørs støynivå skal for hele planområdet ikke overstige grenseverdier angitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.

§ 4.3 Forebyggende tiltak må gjennomføres slik at radonkonsentrasjon i bygg ikke overstiger den til enhver tid gjeldende grenseverdi for radon.

§ 4.4 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 fylkeskonservatoren varsles jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**§ 5.1 Generelt**

All bebyggelse kan oppføres i maksimalt to etasjer og det tillates ikke oppført kjeller, sokkeletasje eller loftsetasje.

Bygningene plasseres som vist på plan. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor planområdet plassert lavere enn høydekote +22. Alle boenhetene skal ha maks avstand 50 meter til felles lekearealer og bygges innenfor byggegrensen som er angitt på plan. Prosjektet skal tilfredsstillende lekeplassnormen gitt i Sarpsborgs kommuneplan 2007-2020.

Det skal i størst mulig grad tilstrebes livsløpsstandard i første etasje.

Som en del av byggesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:250, 1:200 eller 1:100 som blant annet skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst og inngangsforhold.
- Terrenghorhold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m., parkering for bil og sykkel, tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriftene.
- Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet.
- Arealer skal beregnes etter Norsk Standard 3940.

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Uteanlegget skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før første bolig tas i bruk.

Oppsamlingsanlegg for avfall skal plasseres slik at transportkjøring inne på området blir minimal og med tilstrekkelig snuplass.

§ 5.2 Boligbebyggelse (B1-3)**B1 og B2**

I feltet for bolig B1 kan det oppføres 4- og 5-mannsboliger i 2 etasjer med pulttak

I feltet for bolig B2 kan det oppføres 4-mannsboliger i 2 etasjer med pulttak.

For boligfeltene B1 og B2 er maksimal BYA henholdsvis 38 % og 35 % av netto tomteareal. Maksimalle gesimshøyder for B1 og B2 settes til 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta/ gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng rundt bygningen. Ved store terrengforskjeller kan bygningsmassen terraseres i to trinn.

Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.

Parkeringskravet for felt B1 og B2 er 1 parkeringsplass per bolig. For felt B1 og B2 skal parkering skje på egen eiendom. Det tillates oppført carport/garasje. Gjesteparkering kan dekkes på felles parkeringsplass f_P1 innenfor planområdet.

B3

Eksisterende bebyggelse skal beholdes. Området skal ha adkomst via VF1. Maks BYA for B3 er 15 %. Maksimalle gesimshøyder settes til 9 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta/gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng rundt bygningen.

§ 5.3 Energianlegg (E)

Arealet skal benyttes til nettstasjon/trafo.

§ 5.4 Lekeplass (L1)

FL1 er felles for B1, B2 og B3. Lekearealet skal oppfylle kravene i kommunens retningslinjer i vedtatt kommuneplan § 3.3 og opparbeides som kvartalslekeplass i henhold til kommunens lekeplassnorm. Lekeplassen skal minimum utstyres med benker og 3 lekeredskaper og arealet skal være minimum 500 m².

For masser/jord som tilføres lekeplasser skal det foreligge dokumentasjon som viser at massene tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av masser/jord som leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261

§6 SAMFERDSELSANLEG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**§ 6.1 Generelt**

Kommunens til enhver tid gjeldende normaler og minstekrav til utforming av vegger skal legges til grunn for reguleringsområdets vegstandard. Terrenningrep i forbindelse med veginngrep skal skje mest mulig skånsomt og vegskjæringer og fyllinger skal beplantes.

§ 6.2 Veg med fortau (o_VF1)

Regulert bredde på VF1 er 7,75 meter. Vegen er 5 meter og fortauet er 2,75m. Det skal være nedsenket kantstein der det etableres overganger og ved utkjøring fra privat parkeringsplass. VF1 skal koble seg på eksisterende Vetabekkveien. Det skal sikres trygg kryssing for gang- og sykkelveg i krysset.

§ 6.3 Kjøreveg (o_V1-2)

Regulert bredde på V1 og V2 er 5 meter. Mellom kjørevege og gang/-sykkelveg skal det være kantstein. V1 skal benyttes som adkomstveg til område B2. Det skal være snuhammer eller annen snumulighet i enden av V1. V2 skal benyttes som adkomstveg til planområdet.

§ 6.4 Gang og sykkelveger (o_GS1-2)

Regulert bredde er 3 meter. Det skal være kantstein mellom gang/-sykkelveg og kjørevege.

§ 6.5 Gangareal (f_GA1)

Det skal opprettes gangareal felles for B1 og B2 fra parkeringsplass til fortau. Regulert bredde er 2 meter. Det tillates ikke bilkjøring på felles gangareal.

§ 6.6 Parkering (f_P1)

Parkering f_P1 skal være felles gjesteparkering for boligfeltet B1 og B2 som vist på plankartet.

Innenfor f_P1 skal det være minimum 1 parkeringsplass reservert for forflytningshemmede. Parkeringsplass(er) for forflytningshemmede skal være min. 4,5 x 6 meter og være oppmerket og skiltet. Det tillates ikke oppført carport/garasje.

Det tillates etablert avfallsoppsamlingsstasjon i forbindelse med parkeringsplassen. Avfallsboder kan bygges 4,5 meter fra senterlinje veg.

§7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Grønnstruktur (f_G1-4)

Det skal opprettes sykkelparkering og felles bod i tilknytning til felles grøntanlegg. Det tillates oppført bygninger som fremmer bruken av området, men disse skal ikke være av permanent art. Felles grøntanlegg skal beplantes og det kan etableres sittegrupper.

Det skal innenfor felles grøntanleggsområdet etableres to sandlekeplasser i henhold til kommunens lekeplassnorm og plasseres slik at boligene innenfor B1, B2 og B3 har maks avstand 50 meter til nærmeste sandlekeplass. Minimum størrelse på sandlekeplass er 5m² pr bolig.

f_G1, f_G2, f_G3 og f_G4 er felles for B1, B2 og B3

Innenfor f_G2 tillates oppført avfallsstasjon/renovasjonsstasjon.

§ 7.2 Blå/grønnstruktur (f_A1).

Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor område f_A1. Området skal benyttes som felles grøntanlegg med mulighet for støyskjermende tiltak ved bygging av ny riksveg langs planlagt trasè i Greåkerdalen. Det tillates oppført støyskjermer og støyvoller. Støyvoller tillates kun oppført etter godkjenning fra Geotekniker. Innenfor f_A1 kan det opparbeides felles sittegrupper.

§8 HENSYNSSONER

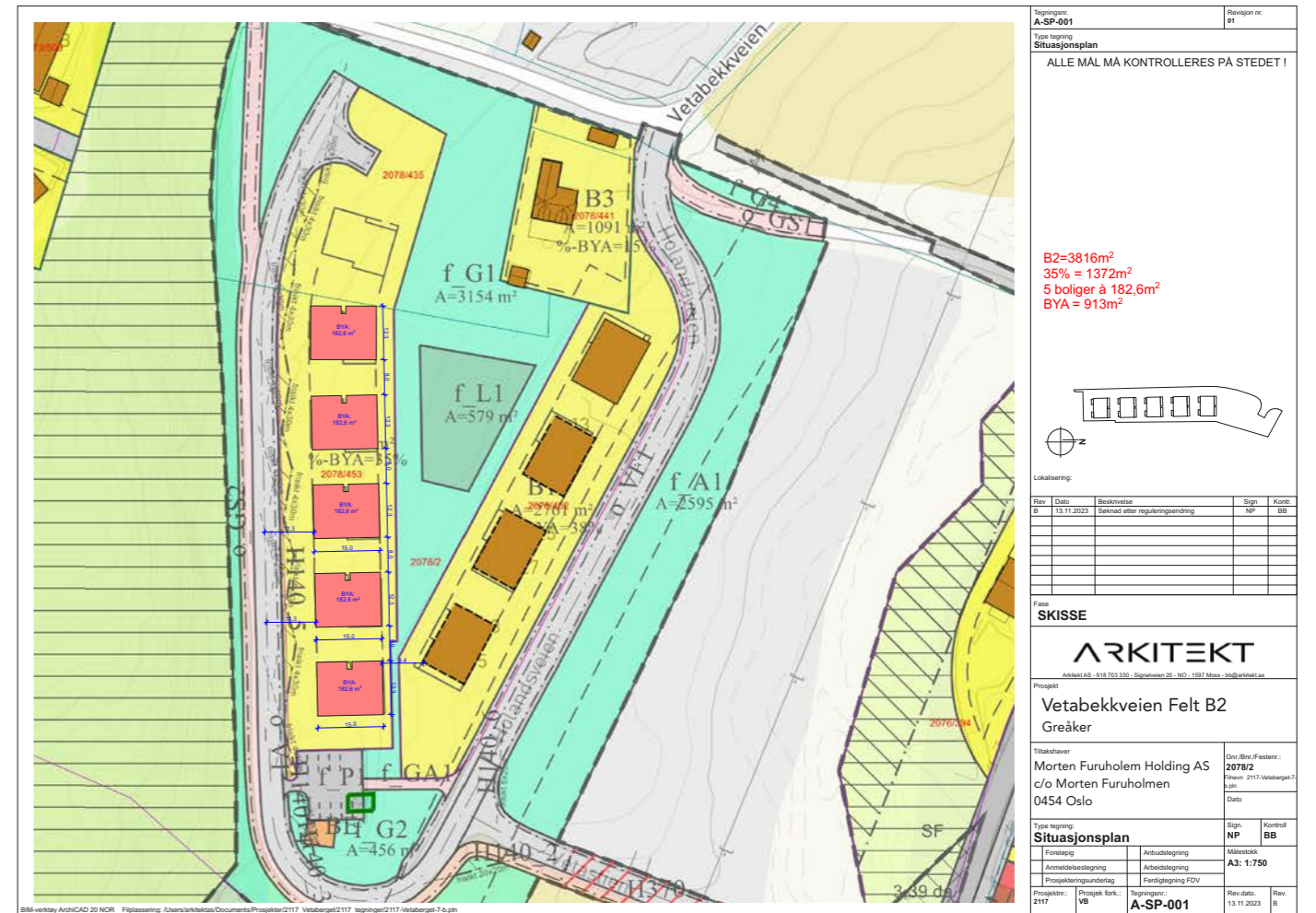
§ 8.1 Frisiktsone (H140_1-6)

Frisiktsone ved veg. I frisiktsoner skal det ved avkjørsler og kryss være fri sikt i henhold til kommunens krav og Statens vegvesens håndbok 017- Veg og gateutforming (Vegnormalen).

Det må sikres ved å holde vegetasjonen nede og arealene fri for bygg og gjenstander med høyde mer enn 0,5 meter over de tilstøtende vegers nivå.

§ 8.2 Høyspentanlegg (H370)

Planområdet berøres av en høyspentlinje og byggegrense er 20 meter fra mast.



Melding om administrativt vedtak

ARKITEKT AS
Signalveien 20
1597 MOSS

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-23/01465-4

Dato
02.01.2024

Rammetillatelse er gitt - Nedre Vetaberget - Holandsveien 37-75 -fem firemannsboliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2078 / 453 / 0 / 0
Søker: ARKITEKT AS
Tiltakshaver: MORTEN FURUHOLMEN HOLDING AS

Vedtak

- Sarpsborg kommune godkjenner søknad om oppføring av fem firemannsboliger som vi mottok 19.11.2023 / komplett 15.12.2023. Rammetillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 20-3 på følgende vilkår:
 - Høyde på tiltaket settes til kote 28,10, 29,10, 29,60, 29,90 og 30,65 (NN2000) målt fra overkant ferdig gulv i 1. etasje. Toleransegrense settes til 20 cm i forhold til heving/senking av høyde.
 - Avstanden til nabogrenser og andre bygninger kommer fram av godkjent situasjonsplan i tabellen under. Toleransegrense for endret plassering settes til 0,2 meter forutsatt at avstandskrav og krav til brannsikring ivaretas.

Vilkår i punkt 1.1 og 1.2 er hjemlet i pbl. § 29-4.

 - Detaljplaner for vann og avløp og overvannshåndtering skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse. For mer informasjon se avsnitt «Overvann, vann og avløp» under.
 - Det forutsettes at relevante rekkefølgekrav i planen følges.
- Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
-----------	--------	---------	----------

Situasjonsplan	13.11.2023	19.11.2023	2
Utomhusplan	13.11.2023	19.11.2023	2
Fasadetegninger	04.02.2023 revidert 13.11.2023	19.11.2023	2
Plantegninger og snitt	04.02.2023 revidert 13.11.2023	19.11.2023	2

- Kommunen setter adressen for bygningene til: Holandsveien 37 – 75. For mer informasjon se vedlagt adressekart.
Bygninger som har adresse, skal ha synlig husnummerskilt.
- Kommunen godkjenner adkomsten på vilkår om at den opparbeides som vist på godkjent situasjonskart med bredde: minimalt 2,5 meter og maksimalt 4,0 meter. Avkjørselen skal ha en frisiktsone i samsvar med håndbøkene utgitt av Statens vegvesen. Eventuelle eksisterende sikthindringer må fjernes.
- For alle søknadspåtlige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2023 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
B.1	Grunngebyr	kr. 350
C.2.1.4	Firemannsbolig – kr 66 000 for de 2 første boenhetene pr bygg, + kr 30 000 for de to siste boenhetene. Gebyr pr firemannsbolig blir kr 96 000 x 5	kr. 480 000
E1	Per sak kan det maksimalt beregnes et samlet gebyr på	Kr. 300 000
A.5	Reduksjon pga arbeidsbelastning/medgått tid	Kr. 112 500
	Gebyr (medberegnet grunngebyr)	kr. 187 850

- I gjeldende gebyrregulativ punkt C.2.1.4 – 2023 er satsen for 5 firemannsboliger kr. 480 000. Det følger av regulativets pkt. A.5 at gebyret bare kan settes ned dersom fullt gebyr fremstår som åpenbart urimelig i forhold til medgått tid og ressursbruk. Gebyret reduseres med bakgrunn i pkt A.5 med 112 500 kroner. I tillegg kommer grunngebyret på 350 kroner.

Saksopplysninger

Søknaden ble opprinnelig mottatt 31.03.2022. Tiltaket var da avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan. Søker/tiltakshaver fikk tilbakemelding om det ikke kunne påregnes å bli gitt dispensasjon. Det ble avtalt utsatt frist for behandling av søknaden til endring av reguleringsplan ble vedtatt. Revidert søknad ble mottatt 19.11.2023.

Tiltaket gjelder oppføring av fem firemannsboliger over 2 etasjer. Hver leilighet får BRA på 66,3 m². Firemannsboligene er identiske og det etableres sportsbod til hver av boligene. Det opparbeides 1 parkeringsplass for hver boenhet på inngangssiden av boligene, i tillegg til HC-plass ved innkjøringen til felt FP1.

Bygningen er planlagt innenfor maksimum tillatt regulert tomteutnyttelse TU=35% BYA.

Eiendom	3 186 m ²
---------	----------------------

Sarpsborg kommune Saksnummer Dato
 BYGG-23/01465 02.01.2024

Boliger	4 x 183 m ² = 915 m ² 3
Parkering	20 x 18 m ² = 360 m ²
Samlet BYA	1275 m ²
Beregnet grad av utnytting	33%

Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett til kommunen. Kommunen legger gjennomføringsplan datert 15.12.2023 med versjonsnummer 3 (dokument 23/01465-5) til grunn for behandling av søknaden.

Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene, jf. pbl. § 23-1.

Plangrunnlag

Eiendommen er i reguleringsplan for Nedre Vetaberget felt B2 med mindre endring vedtatt 21.08.2023 avsatt til boligbebyggelse.

I feltet for bolig B2 kan det oppføres 4-mannsboliger i 2 etasjer med pulttak. På felt B2 er maksimal BYA 35 % av netto tomteareal

Tiltaket er i samsvar med planen.

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal du stanse arbeidet øyeblikkelig og varsle Avdeling for kulturarv i Viken fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8.

Grunnforhold

Grunn skal kun bygges dersom den har tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med mulighet for marin leire.

Geoteknisk prosjekteringsrapport datert 05.01.2023. er sendt inn (dok.nr 23/01465-2) Det konkluderes i rapporten med at områdestabiliteten anses som god. Planlagt tiltak anses å ikke ha noen innvirkning på områdestabiliteten. Det er erklært ansvar for kartlegging av grunnforhold.

Dersom det likevel oppstår tvil om grunnforholdene, må arbeidene stanses og dere må innhente geoteknisk kompetanse.

Vi forutsetter at de geotekniske undersøkelser/vurderinger ligger til grunn for videre detaljprosjektering og utførelse av tiltaket.

Grunnundersøkelsene meldes inn av søker / ansvarlig foretak til NADAG, gjennom NVEs innmeldingsløsning, <https://kvikkleiresoner.nve.no>.

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Sarpsborg kommune Saksnummer Dato
 BYGG-23/01465 02.01.2024

Overvann, vann og avløp

Overvann

Plan for overvannshåndtering for hele planområdet er vist i tidligere godkjent i sak 21/08461-12). Tak-/overvann skal føres til terreng og må tas hånd om gjennom fordrøyning og infiltrasjon på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller at vannet på annen måte skaper unødige ulemper på egen grunn eller for naboer. Dette er spesielt viktig å ta hensyn til ved anleggelse og fyllinger og skråninger. Fyllingsfoten skal ikke anlegges nærmere nabogrense enn 1,0 m uten særskilt nabosamtykke. Store trær spiller en viktig rolle for overvannshåndteringen, og disse bør bevares i den grad det er mulig.

Vann og avløp, slukkevann

Opparbeidelse av vann- og avløpsanlegget er godkjent i sak 19/05718-2. Ledningsnett skal overtas av kommunen. Eiendommen er sikret tilstrekkelig hygienisk drikkevann og forsvarlig avløp, og slukkevann jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Før arbeidet med overvann, vann og avløp kan igangsettes skal detaljplaner være godkjent av virksomhet kommunalteknikk – team drift og forvaltning VA. Alle typer arbeider på private røranlegg utomhus skal meldes via [Volve Entreprenørportal](#).

Informasjon om «[Standard abonnementsvilkår for vann og avløp](#)» finner dere på kommunens nettside.

Adkomst

Veianlegg

Veier og adkomster skal opparbeides i henhold til reguleringsplan, og anlegges som vist på situasjonsplan og detaljtegninger godkjent i sak 19/05718-2 den 28.10.2019.

Kommunen legger til grunn at tomta er sikret lovlig adkomst, jf. veilovens §§ 40, 42 og 43.

Før fysisk oppstart må du melde arbeidene i portal gravemelding.no, og det må foreligge godkjennelse av detaljplaner fra vegmyndigheten.

Eierne / brukerne av eiendommen forplikter seg til selv å vedlikeholde avkjørselen.

Renovasjon

Det er på mottatt situasjonskart vist at avfallsbeholderne plasseres mindre enn 3 m fra adkomstveien. Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at avfallsbeholdere ikke må plasseres til hinder for frisikten i avkjørselen.

For at Team avfall og renovasjon skal kunne sette ut avfallsbeholdere, må det utarbeides og godkjennes en renovasjonsteknisk plan (RTP) for eiendommen. Det er derfor viktig at RTP innsendes Team avfall og renovasjon senest ved søknaden om ferdigattest. Team avfall og renovasjon kan kontaktes på e-post: erle.frantzen@sarpsborg.com eller telefon: 977 85 915.

Nabovarsel

Det er sendt nabovarsel. Vi har ikke mottatt merknader til tiltaket.

Estetiske krav

Etter kommunens skjønn innehar tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Adresse

Det kommer fram av forskrift til matrikkellova at kommunen skal tildele offisiell adresse for bygninger som planlegges brukt til boligformål, fritidsformål, næringsvirksomhet, offentlig eller publikumsrettet virksomhet.

Kommunen tildeler bygningen følgende adresse: Holandsveien 37-75

Adressert fra sør til nord og hver bygning fra øst til vest.

1 etasje blir 37, 39, 45,47, 53, 55, 61, 63, 69, 71

2. etasje blir tilsvarende, opp trapp og fra øst til vest:
41, 43, 49, 51, 57, 59, 65, 67, 73, 75.

Bygninger som har adresse, skal ha synlig husnummerskilt.

Klageadgang

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.

Arbeidene tillates ikke igangsatt før

Det er søkt om og kommunen har gitt igangsettingstillatelse.

Annen viktig informasjon

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Denne tillatelsen gjelder mellom deg som søker og kommunen som bygningsmyndighet. Kommunen tar som hovedregel ikke stilling til om du har private rettigheter til å bygge på eiendommen. Vi anbefaler derfor at du avklarer slike rettigheter før du påbegynner arbeidene.

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Bygnings- og riveavfall må deponeres på lovlig måte.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Lillian Synnøve Olsson som kan treffes på telefon 404 32 085 eller på epost lilian-synnove.olsson@sarpsborg.com. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/01465 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Hanne Cecilie Høgmo
teamleder
Virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

2078-453 - adressekart

Kopi til:

MORTEN FURUHOLMEN HOLDING AS

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009444	20.02.2025	1111250016

Om dokumentet

Ident
2021/1608906/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?


Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.


Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

 innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:
92446277
org.nr./fødselsnr.


Doknr: 1608906 Tinglyst: 22.12.2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

GNR. 2078, BNR. 2 OG BNR 435 I SARPSBORG KOMMUNE

1. Felles parkeringsplass og gangareal
Gnr. 2078, bnr. 452 [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri bruksrett og adkomstrett til areal på bakkeplan på gnr. 2078, bnr. 2, avsatt til felles parkeringsplass og felles gangareal innenfor detaljreguleringsplan «Nedre Vetaberget» planid. 21041.

2. Felles grøntanlegg og lekeareal
Gnr. 2078, bnr. 452 [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri bruksrett og adkomstrett til areal på bakkeplan på gnr. 2078, bnr. 2 og gnr. 2078, bnr. 435, avsatt til «felles grøntanlegg» og «felles lekeareal for barn» innenfor detaljreguleringsplan «Nedre Vetaberget» planid. 21041.

3. Sykkelparkering, felles bod mv.
Gnr. 2078, bnr. 452 [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri bruksrett og adkomstrett til sykkelparkering og felles redskapsbod i tilknytning til felles grøntanlegg på gnr. 2078, bnr. 2 og gnr. 2078, bnr. 435 innenfor detaljreguleringsplan «Nedre Vetaberget» planid. 21041.

Gnr. 2078, bnr. 452 [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri bruksrett og adkomstrett til eventuell fremtidig avfallsstasjon/renovasjonsstasjon og nettstasjon på areal avsatt til felles grøntanlegg på gnr. 2078, bnr. 2, innenfor detaljreguleringsplan «Nedre Vetaberget» planid. 21041.

4. Vilkår
Rettighetene etter pkt. 1 til 3 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettsarealene.

5. Tinglysing
Dette dokumentet skal tinglyses på gnr. 2078, bnr. 2 og gnr. 2078, bnr. 435 i Sarpsborg kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.


Sted: Sarpsborg, 9/11.2021

Hjemmelshaver til gnr. 2078 ben. 2, Vetaberget Utvikling AS Org.Nr: 923 240 438

og

nr. 2078, bnr. 435 Christian Birkeland f: 280268 [REDACTED]

i Sarpsborg kommune


Christian Birkeland

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009445	20.02.2025	1111250016

Om dokumentet

Ident
2022/1221394/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Innsender:

Magnus Alexander Lie (styreleder) – pnr. 3400485
Opstad 59 D
1719 Greåker

Hjemmelshaver (avgiver):	Org. nr.
GRÅLUMVEIEN BOLIGSAMEIE	921 794 738

Eiendom (avgivers eiendom)	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnummer
3003 SARPSBORG	GNR. 2076	BNR. 394	1, 2, 3 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

Rettighetshavere (reell servitutt)	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.
3003 SARPSBORG	GNR. 2078	BNR. 2	-
3003 SARPSBORG	GNR. 2078	BNR. 435	-
3003 SARPSBORG	GNR. 2078	BNR 453	-
3003 SARPSBORG	GNR. 2078	BNR. 452	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16

Beskrivelse av rettigheten (tinglyses):

Eiendommene gnr. 2078 bnr 2, bnr 435 og gnr 2078 bnr 452 snr. 1, 2, 3, 4 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 14, 15, 16 (Rettighetshavere) gis evigvarende rett til å anlegge veg over Grålumveien Boligsameies fellesareal på eiendommen gnr. 2076 bnr 394. Grålumveien Boligsameie er boligsameiet for avgivereiendommen.

Vedlegg: Kartskisse 1 og 2 som viser vegretten inntegnet på avgivers eiendom.

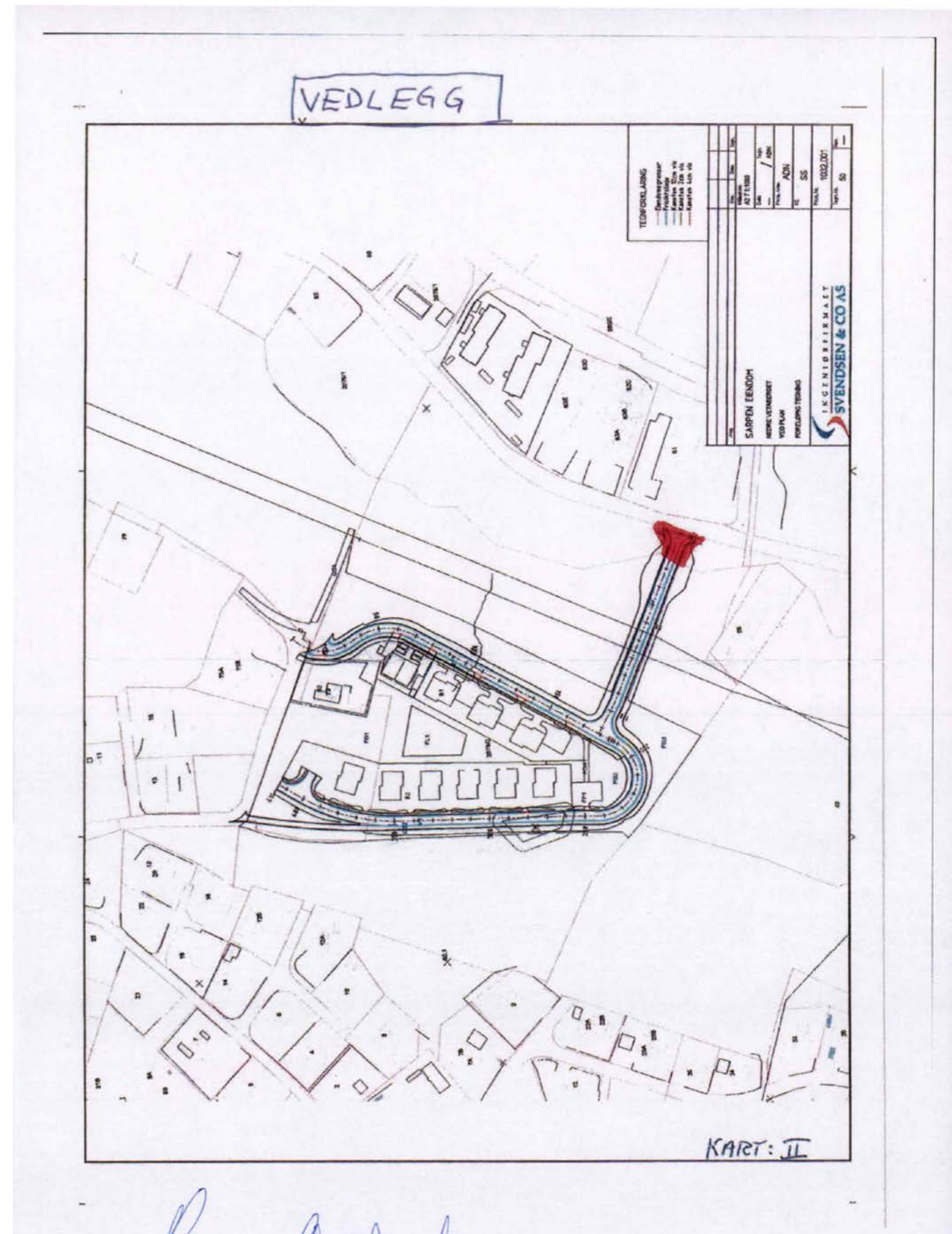
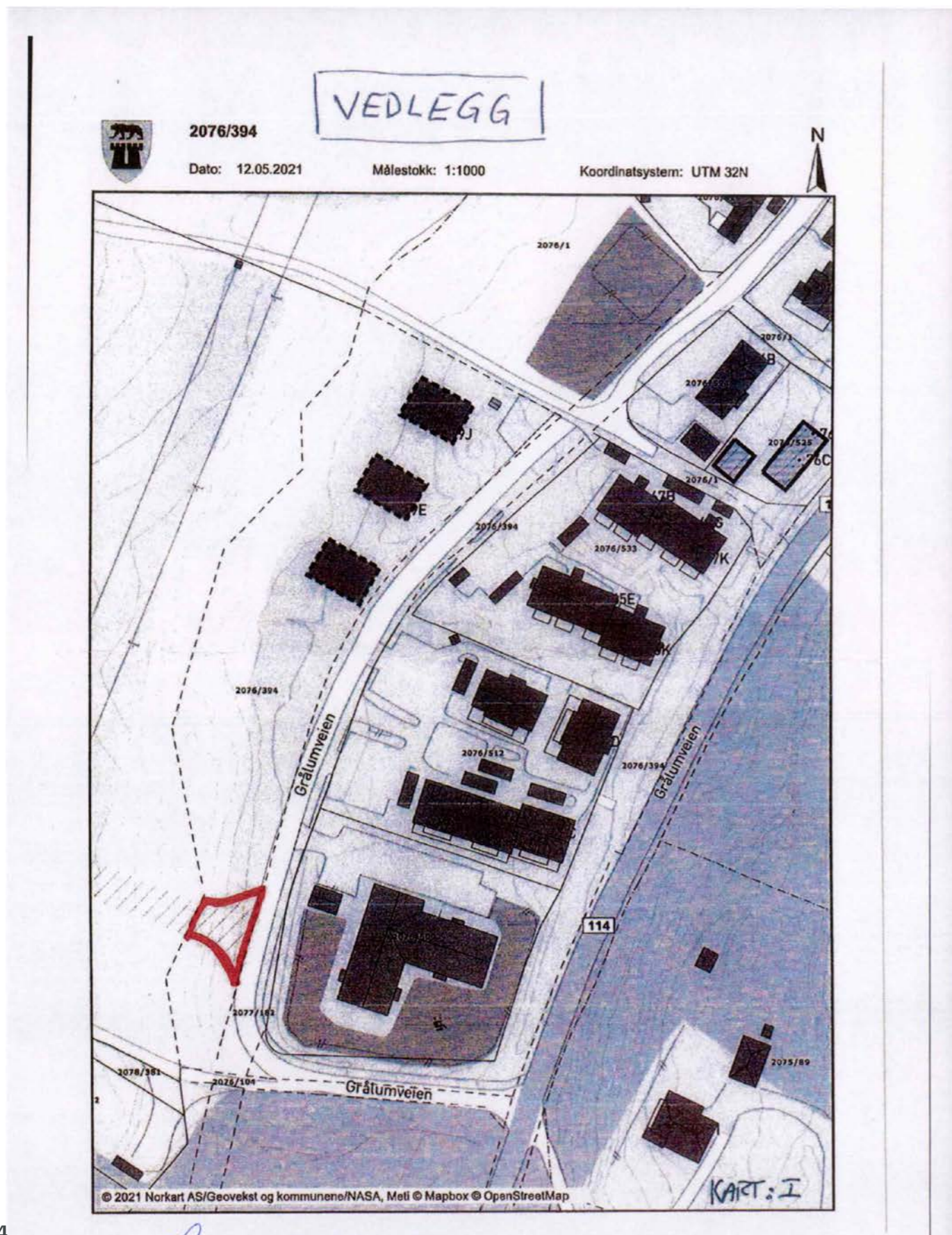
Andre avtaler (som ikke skal tinglyses):

Rettighetshaver skal være ansvarlig for etablering, vedlikehold og fremtidig drift av vegen, og avgiver skal holdes fullstendig skadesløs for alle kostnader i denne forbindelse. Området rundt vegen *opparbeides* med normal standard uten ikke-opparbeidede skråninger, hauger med masser eller andre skjemmende elementer rundt, på eller i anleggsområdet rundt vegen ved ferdigstilling. Avgiver samtykker i at vegen kan overtas av Sarpsborg kommune ved arealoverføring, og plikter å medvirke til dette.

Signatur:

Sted, dato Sarpsborg, 12. oktober 2022	 Magnus Alexander Lie, styreleder  Jostein Karlsen, styremedlem
---	--





Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009446	20.02.2025	1111250016

Om dokumentet

Ident
1952/302525/3

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

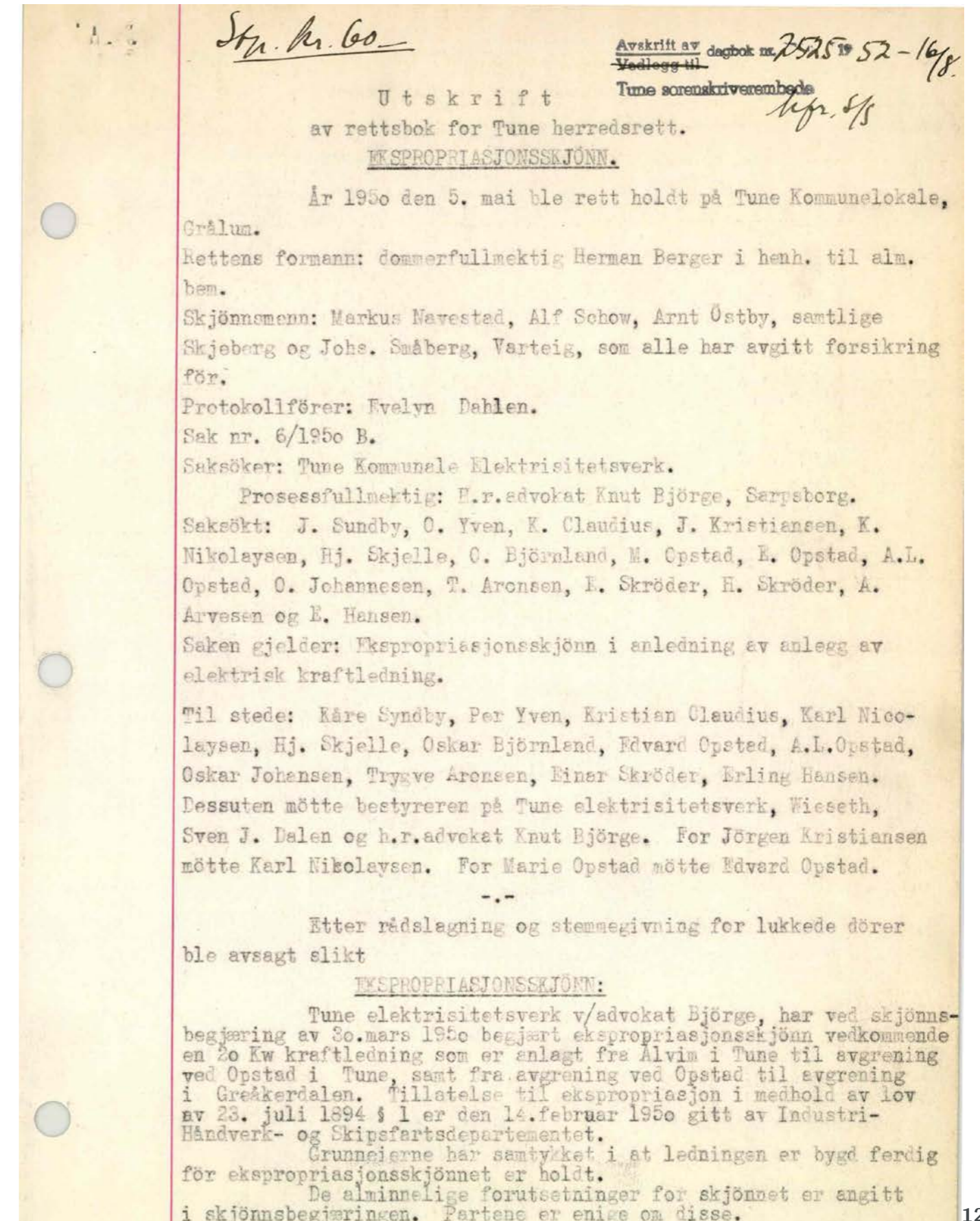
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

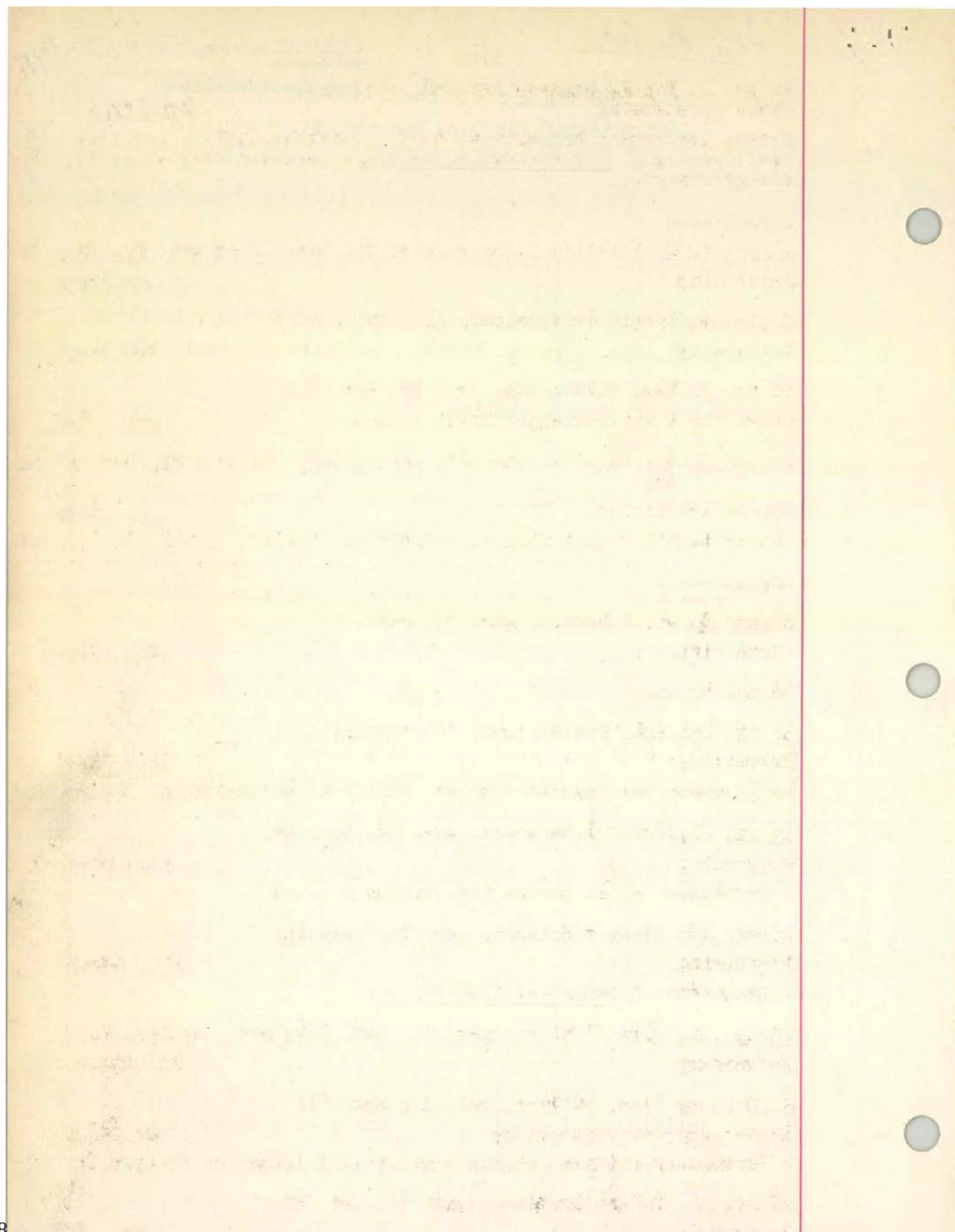
Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss





- 2 -

<u>Ad nr. 1. Fru J. Sundby, gnr. 83, bnr. 5:</u>	
Samlet erstatning	<u>kr. 100.-</u>
Retten har tatt i betraktning at 2 jernmaster (hittil benyttet kraftledning), blir fjernet og at dette representerer en fordel for grunneieren.	
.....	
<u>Ad nr. 3. K. Claudius, eier av gnr. 81, bnr. 15 og gnr. 82, bnr. 6:</u>	
Erstatning	<u>kr. 25.-</u>
<u>Ad nr. 4. Jørgen Kristiansen, gnr. 66, bnr. 6:</u>	
Erstatning	<u>kr. 50.-</u>
<u>Ad nr. 5. Karl Nikolaysen, gnr. 66, bnr. 11:</u>	
Ingen skade eller ulempe, Erstatning	<u>kr. 0.-</u>
<u>Ad nr. 6. Hj. Skjelle, gnr. 66, bnr. 1 og 10 og gnr. 81, bnr. 16 og 22.</u>	
Samlet erstatning	<u>kr. 350.-</u>
Det er tatt i betraktning at en lavspenningsledning vil bli fjernet.	
.....	
<u>Ad nr. 8. Marie Opstad, gnr. 72, bnr. 1.</u>	
Erstatning	<u>kr. 350.-</u>
<u>Ad nr. 9.....</u>	
<u>Ad nr. 10. A.L. Opstad, gnr. 73, bnr. 1:</u>	
Erstatning	<u>kr. 300.-</u>
En jernmast forutsettes fjernet, likeledes en bardun med feste.	
<u>Ad nr. 11. Oskar Johannesen, gnr. 73, bnr. 15.</u>	
Erstatning	<u>kr. 50.-</u>
3 jernmaster og en bardun forutsettes fjernet.	
<u>Ad nr. 12: Trygve Åronsen, gnr. 73, bnr. 14:</u>	
Erstatning	<u>kr. 500.-</u>
5 jernmaster forutsettes fjernet.	
<u>Ad nr. 13. Einar Skröder, gnr. 73, bnr. 2 og gnr. 73, bnr. 3.</u>	
Erstatning	<u>kr. 225.-</u>
<u>Ad nr. 14. Hans Skröder, gnr. 73, bnr. 52.</u>	
Erstatning for tapt avling	<u>kr. 25.-</u>
2 jernmaster med lav ledning over haven forutsettes fjernet.	
<u>Ad nr. 15. Anders Arvesen, gnr. 77, bnr. 89.</u>	
Erstatning	<u>kr. 275.-</u>

- 3 -

Ad nr. 16. Erling Hansen, gnr. 75, bnr. 90, og gnr. 77, bnr. 82.
Erstatning kr. 300.-.

En jernmast med bardun fjernes. Tidligere er en jernmast fjernet.
En provisorisk stolpe med bardun fjernes innen 1 år.

SLUTNING:

Erstatning for skader og ulemper i anledning anlegg av
Tune elektrisitetsverks kraftledning er følgende:

Johanne Sundby kr. 100.- etthundrekroner, (Oscarine
Yven kr. 1050.- kronerrettusenogfemti). - K. Claudius kr. 25.- kroner-
femogtyve. Jørgen Kristiansen kr. 50.- femtikroner, Karl Nikolaysen
kr. 0.-, H.J. Skjelle kr. 350.- kronertrehundreogfemti,
... Marie Opstad kr. 350.- kronertrehundreogfemti, A.L.
Opstad kr. 300.- kronertrehundre, Oskar Johannesen kr. 50.- kroner-
femti, Trygve Aronsen kr. 500.- kronerfemhundre, Einar Skröder kr.
225.- kronertohundreogfemogtyve, Hans Skröder kr. 25.- kronerfem-
ogtyve, Anders Arvesen kr. 275.- kronertohundreogfemogsytti og
Erling Hansen kr. 300.- kronertrehundre.

Da ingen av partene var tilstede, blir skjønnet å for-
kyne for den.

	Retten hevet.
	Herman Berger.
	dfm.
Markus Navestad.	Johs. Snåberg.
Alf Schow.	Arnt J. Østby.

Utskriftens riktighet attesteres:

Hermann Berger (sign.)
dfm.

Rett gjenpart:

Lundhjørge

Vedlegg
Avskrift av dagbok nr. 2525 1952-16/8
Vedlegg III
Tune sorenskriverembets
Lp. d/s

Rettsbok
for
Tune herredsrett

År 1950 den 30. oktober ble rett holdt på sorenskriver-
kontoret.

Dommer: Dommerfullmektig Herman Berger.
Protokollfører: Ellen Mørkeseth.
Saksøker: Tune Komm. Elektrisitetsverk.
Saksøkt: J. Sundby, O. Yven, K. Claudius, J. Kristiansen,
K. Nikolaysen, Hj. Skjelle, O. Bjørnland, M. Opstad,
E. Opstad, A.L. Opstad, O. Johannesen, T. Aronsen,
E. Skröder, H. Skröder, A. Arvesen, E. Hansen.

Det ble avsagt

Kjennelse:

Den 5. mai 1950 er holdt ekspropriasjonsskjønn hvorved
er fastsatt erstatning for visse næmre bestemte rettigheter er-
hvervet av saksøkeren i forbindelse med kraftledningsanlegg over
de saksøkte grunneieres eiendommer.

For O. Yven, O. Bjørnland og E. Opstads vedkommende er
holdt overskjønn den 13. september 1950.

Saksøkeren har nå begjært avsagt kjennelse etter skjønns-
lovens § 53.

Det har ikke vært tvist i forbindelse med ekspropriasjon-
en.

Retten bestemmer at Tune Elektrisitetsverk etter den
13. november 1950 kan kreve å bli satt i besittelse av de erhvervede
rettigheter mot å betale grunneierne erstatningsbeløpene.

Slutning:

J. Sundby, O. Yven, K. Claudius, J. Kristiansen, K.
Nikolaysen, Hj. Skjelle, O. Bjørnland, M. Opstad, E. Opstad, A.L.
Opstad, O. Johannesen, T. Aronsen, E. Skröder, H. Skröder, A.
Arvesen, E. Hansen plikter etter den 13. november 1950 å avstå de
rettigheter Tune Elektrisitetsverk har erhvervet i forbindelse med
anlegg av kraftledning, mot at Tune Elektrisitetsverk utbetaler
det fastsatte erstatningsbeløp.

Retten hevet.
Herman Berger. (Sign.)
dfm.

Kjennelsen blir å forkyne for partene.
Rett gjenpart:

Lundhjørge

Rettskopi
STATENS KARTVERK

NOTAT RIG-01

TIL: Morten Furuholmen Morten Furuholmen Invest AS
KOPI: Hans Petter Bøckmann Geoteknikk AS
FRA: Hans Jonny Kvalsvik RIGeo AS

EMNE: Nedre Vetaberget boligfelt, Sarpsborg
Kvalitetssikring av områdestabilitetsvurdering iht. NVE's regelverk

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
-	23037/hjk	17.02.2023

INNLEDNING

I forbindelse med planer om utbygging av et boligfelt i Greåkerdalen i Sarpsborg kommune er RIGeo AS engasjert for å utføre en uavhengig kvalitetssikring av den geotekniske vurderingen av områdestabiliteten. Områdestabilitetsvurderingen er utført av Geoteknikk AS. Kvalitetssikringen er utført i henhold til NVE Veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Tiltakshaver er Morten Furuholmen Invest AS.

GRUNNLAG

Som grunnlag for kontrollen har vi mottatt følgende grunnlagsmateriale:

- /1/ Geoteknikk AS, Nedre Vetaberget boligfelt (Sarpsborg), Rapport nr. 1, Områdestabilitets vurdering iht NVE 1-2019, datert 05.01.2023
- /2/ Sweco Norge AS, Nedre Vetaberget, Sarpsborg, datert 27.06.2016

OMFANG AV KVALITETSSIKRING

NVE veileder nr. 1/2019 stiller krav til at det for soneutredninger ved tiltak i tiltakskategori K3 og K4 skal utføres kvalitetssikring av et uavhengig foretak. Kvalitetssikringen utføres i henhold til punkt 4.9 i veilederen som angir at veilederens vedlegg 1 kan benyttes som et utgangspunkt for omfanget av kvalitetssikringen.

UTFØRT KVALITETSSIKRING

Vi har foretatt flere gjennomganger av grunnlagsmaterialet og angitt anbefalinger til utredningen. Disse har vært hensyntatt og rapporten er revidert. Våre vurderinger etter siste revisjon er gitt i tabell under.

Sammendrag	Vi har ingen merknader.
Innledning	Tiltaket omfatter bygging av et boligfelt med totalt 40 boenheter og er derfor plassert i tiltakskategori K4. Veilederens prosedyre er fulgt. Vi har ingen merknader.
Regelverk og krav	Gjeldende regelverk er lagt til grunn for vurderingen. Vi har ingen merknader.
Grunnlag – identifikasjon av kritiske skråninger og potensielt løsneområde	Tiltaket er plassert i en eksisterende kvikkleiresone med middels faregrad og risikoklasse 4. Løsneområdets utstrekning er vurdert basert på grunnundersøkelser og terrengkriterier. Vi har ingen merknader.
Befaring	Det er utført befaring i området. Det er ikke avdekket forhold på tomta som har betydning for stabiliteten. Vi har ingen merknader.
Grunnundersøkelser	Det er utført grunnundersøkelser i området som gir en tilfredsstillende oversikt over grunnforholdene. Vi har ingen merknader.
Aktuelle skredmekanismer og avgrensning av faresone	Aktuell skredmekanisme er konservativt vurdert å være retrogressiv. Løsneområde og utløpsområde er avgrenset basert på kriterier i NVE-veileder nr. 1/2019 kapittel 4.5 og 4.6. Vi har ingen merknader.
Klassifisering av faresone	Faresonen er klassifisert i henhold til NVE Ekstern rapport 9/2020 med faregrad lav, konsekvensklasse alvorlig og risikoklasse 3. Vi har ingen merknader.
Kritiske snitt og materialparametre	Det er tegnet opp 2 snitt gjennom sonen. Snittene er representative for terrengforholdene i området. Lagdelingen i løsmassene er basert på de utførte grunnundersøkelsene og synes å være fornuftige. Tolkningen av materialparametere for leira er utført av Sweco basert på trykksonderinger og synes å være konservativ. Vi har ingen merknader.
Stabilitetsvurderinger	Det er utført stabilitetsberegninger i de to snittene som viser at stabiliteten er tilfredsstillende i henhold til kravene i NVE veileder nr. 1/2019. Vi har ingen merknader.
Stabiliserende tiltak	Det er ikke behov for stabiliserende tiltak ettersom sikkerheten er tilfredsstillende. Vi har ingen merknader.
Konklusjon	Det er tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred i området både før og etter tiltak. Det er ikke behov for stabiliserende tiltak. Vi har ingen merknader.
Referanser	Vi har ingen merknader.

KONKLUSJON

Geoteknikk AS har på oppdrag for Morten Furuholmen Invest AS utført geoteknisk vurdering av områdestabilitet i forbindelse med reguleringsendring for et boligområde i Sarpsborg kommune. Det er stilt krav til kvalitetssikring av utredningen i henhold til NVE veileder nr. 1/2019.

RIGeo AS har foretatt denne kvalitetssikringen. Våre merknader til det utførte arbeidet har blitt rettet opp til siste gjeldende versjon. Vi har etter dette ingen merknader til rapporten.



Utarbeidet av:
Hans Jonny Kvalsvik
Senior geotekniker



Kvalitetssikret av:
Michael Laubo
Senior geotekniker

Rapport nr.: RIG-2023	OMRÅDESTABILITETS VURDERING IHT NVE 1-2019		
Oppdrag/emne	Nedre Vetaberget boligfelt (Sarpsborg)		
Oppdragsgiver	Morten Furuholmen Holding AS		
Gnr/bnr.	2078/452 og 2		
Adresse:	Nedre Vetaberget (Sarpsborg)		
Ansvarlig foretak:	Geoteknikk AS		
Utarbeidet av:	Tesfaye K. Tilahun Siv. Ing. (MSc.) Geoteknikk	Sign.	
Godkjent av:	Hans Petter Bøckmann (Senior Ing.)	Sign.	
Evt. 3dje parts kontroll		Sign.	
Tlf. Geoteknikk AS	(+47) 69 33 33 00		
E-post	hpb@geoteknikk1.no : Hans Petter Bøckmann (Senior Ing.)		
Dato	05.01.2023		
Revisjon	0.00		

SAMMENDRAG

I forbindelse med planlagt utbygging av et nytt boligfelt på Nedre Vetaberget (Eiendom Gnr. 2078, Bnr. 2 og 452), har Geoteknikk AS fått i oppdrag med å vurdere områdestabiliteten i henhold til NVEs kvikkleireveileder 1/2019.

Det stilles krav til en geoteknisk vurdering av grunnforholdene i reguleringsprosessen. I henhold til NVEs regelverk skal vurdering av skredfare skje senest på reguleringsplannivå. Denne rapporten er utført etter NVEs oppdaterte kvikkleireveileder 1/2019.

NVEs kvikkleirekart viser at det planlagte byggeområde ligger i et skredutsatt område.

Iht. utførte laboratorieundersøkelser av prøver fra punkt SW1607, ble det påvist kvikkleire på eiendommen.

Det er utført stabilitetsberegninger for eksisterende terreng og etter byggene står ferdig for den meste kritiske skråning som faller mot øst.

Ifølge utført vurdering og stabilitetsberegning, ble det oppnådd en sikkerhetsfaktor (>1,61) som oppfyller kravet i NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Terreng- og områdets stabilitet er tilstrekkelig i tiltaksområdet.

Med grunnlag i analysen av områdets topografi og grunnforhold vurderes det til at det ikke er reell fare for områdeskred på tiltaksområdet. Vi anser dermed at kravet i TEK17 §7-3 Sikkerhet mot skred er ivaretatt og utbygging kan derfor utføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet.

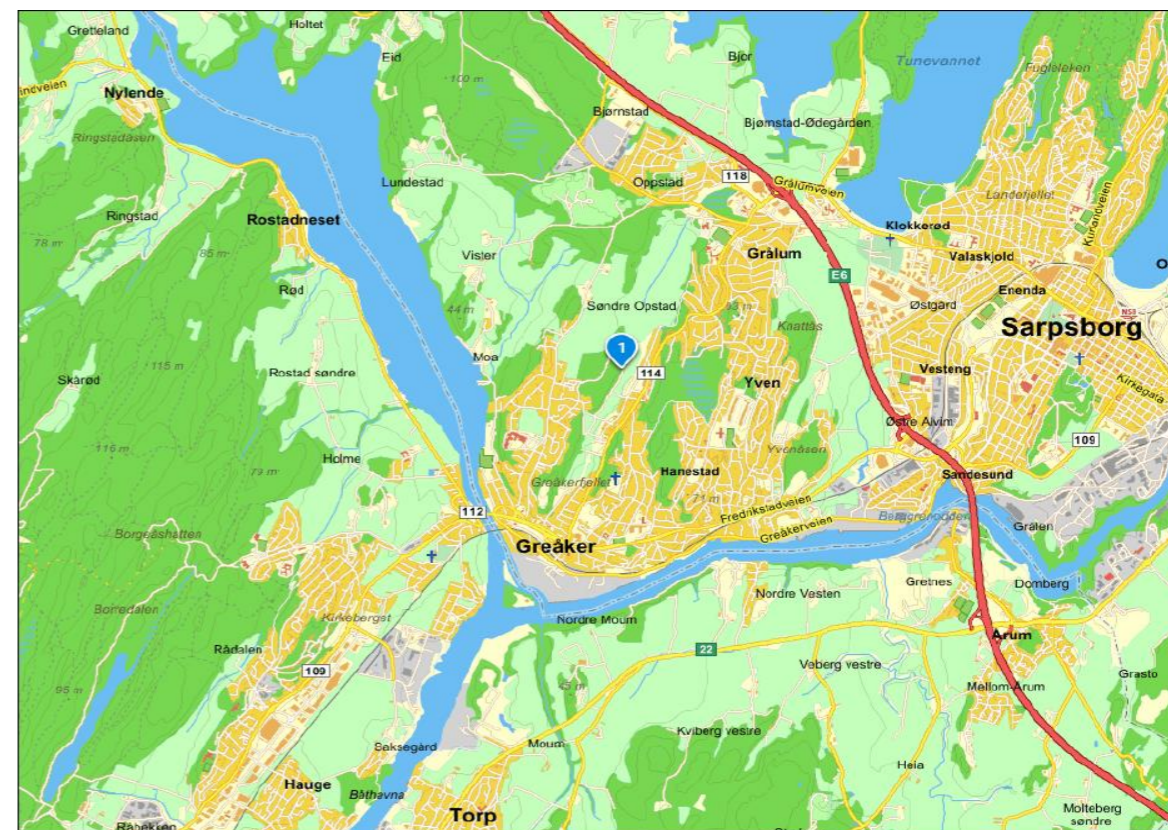
Lokal stabilitet mht. utgraving må kontrolleres. Det anbefales at det enkelte byggetiltak prosjekteres særskilt i forhold til geotekniske problemstillinger som lokal stabilitet, bæreevne, setninger osv.

Nærmere gjennomgang fremgår av denne rapport.

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	4
1.1 Bakgrunn for prosjektet	4
1.2 Tiltakskategori	4
1.3 Hvilke steg i prosedyren i NVE 1-2019 som er aktuelle	5
2. Regelverk og krav	5
2.1 Relevante regelverk for prosjektet	5
2.1.1 Plan og bygningsloven, pbl § 28-1	5
2.1.2 Sikkerhet mot naturpåkjenninger, TEK17 § 7-3	5
2.1.3 Konstruksjonssikkerhet, TEK17 § 10-2	6
2.1.4 Byggesaksforskriften	6
2.1.5 Veiledninger og standarder	6
2.2 Sikkerhetskrav for planlagt tiltak avhengig av tiltakskategori og soners faregrad	7
3. Grunnlag - identifikasjon av kritiske skråninger og potensielt løseområde	8
3.1 Topografi	8
3.2 Kvartærgeologisk kart	9
3.3 Flomfare	10
3.4 Identifisering av kritiske skråninger og mulig løseområde	11
3.5 Opptegning av potensielt størst mulig løseområde	11
4. Befaring	11
4.1 Oppsummering av felt befaringer	11
5. Grunnundersøkelser	11
5.1 Borplan	11
5.2 Grunnforhold	12
5.3 Kvalitet på grunnundersøkelser	13
6. Aktuelle skredmekanismer og avgrensning av faresone	13
6.1 Aktuelle skredmekanismer	13
6.2 Løsne- og utløpsområde jfr. rapport fra Sweco	14
6.3 Revidert løsne- og utløpsområde jfr. rapport fra Sweco	16
6.4 Supplerende grunnundersøkelser og revidering av sone	17
6.5 Konklusjon revidering av sone	18
7.1 Klassifisering av ny sone eller reklassifisering av eksisterende sone iht. NVE ekstern rapport 9/2020.	18
8. Kritiske snitt og material parametere	20
8.1 Opptegning av kritiske snitt	20
8.2 Lagdeling og beliggenhet av sprøbruddsmateriale	20
8.3 Laster	20
8.4 Grunnvannstand og poretrykksforhold	21

8.5 Tolkning av konsolideringsforhold	21
8.6 Tolkning av skjærfasthet	21
9. Stabilitetsvurdering	21
9.1 Stabilitetsvurderinger (drenert og udrenert)	21
9.2 Vurdering av sikringsbehov for ny og for eksisterende bebyggelse dersom aktuelt ..	21
9.3 Stabilitetsvurderinger etter evt. sikringstiltak	21
9.4 Volumoverslag av evt. sikringstiltak	22
10. Stabiliserende tiltak	22
10.1 Anbefalte stabiliserende tiltak for å øke stabiliteten og hindre erosjon	22
10.2 Miljø og landskapspåvirkning	22
10.3 Hensyn ved anleggsdrift – faseplaner mv.	22
10.4 Prosjektering, kontroll og oppfølging av tiltak	22
11. Konklusjon	22
12. Referanser	23
13. Vedlegg 1: Vurderingsprosedyre NVE 1/2019	24
14. Vedlegg 2: Stabilitet-beregningsresultater og situasjonsplan	27



Figur 1: Oversiktskart over området fra Gulesider (www.gulesider.no). Tiltaksområdet er vist med en blå markør.

1. Innledning

1.1 Bakgrunn for prosjektet

På Nedre Vetaberget, Eiendom Gnr. 2078, Bnr. 2 og 452 skal det oppføres 4 stk. 4-mannsboliger og senere ytterligere 6 til, totalt 10 stk. 4-mannsboliger. Geoteknikk AS har fått i oppdrag med å vurdere områdestabiliteten i henhold til NVEs kvikkleireveileder 1/2019.

Denne stabilitetsvurderingsrapporten er gjort basert på:

- NGU løsmasse kart (www.ngu.no)
- NVE kvikkleiresone kart (www.skrednett.no)
- Utførte grunnundersøkelse og datarapport av Geoteknikk AS.
- Utførte grunnundersøkelse av Sweco (*Rapport nr. 2335990_dateret 25.nov 2016*).
- (www.hoydedata.no), samt andre geotekniske relaterte opplysninger.

Figur 2 viser planområdets avgrensning med den røde sirkelen og situasjonsplan som omfatter reguleringen.



Figur 2: Oversikt over området i kart fra www.norgeskart.no. Eiendommene er markert med den røde sirkelen.

1.2 Tiltakskategori

Tiltakskategori (iht. NVE 1/2019) vurderes til å være **K4** (Tiltak som medfører større tilflytting/personopphold, samt nærings- og industribygg).

Tabell 1: Tiltakskategori med eksempler på tilhørende type tiltak iht. NVEs veileder 1/2019, tabell 3.2.

Tiltaks-kategori	Type tiltak
K0	Små tiltak som medfører svært begrensede terrenginngrep. Lite personopphold. Ingen tilflytting av personer Garasjer, naust, tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse, frittstående uthus, redskapsbod, landbruk- og skogsveger
K1	Tiltak av begrenset størrelse. Lite personopphold. Ingen tilflytting av personer Mindre driftsbygninger i landbruket, lagerbygg av begrenset verdi, lokale VA-anlegg, private og kommunale veier, mindre parkeringsanlegg og trafiksikkerhetstiltak (G/S-veg, midtdeler)
K2	Tiltak som kun innebærer terrengendring; utgraving, opp- og utfylling og masseflytting Massedeponier, komposteringsanlegg, bakkeplanering/nydyrking, massetak, andre massefyllinger
K3	Tiltak som medfører tilflytting av personer med inntil to boenheter, større byggverk med begrenset personopphold eller tiltak med stor verdi Bolighus/fritidsbolig med inntil to boenheter, større driftsbygninger i landbruket, lagerbygg med større verdi, mindre nærings- og industribygg, mindre utendørs publikumsanlegg, større VA-anlegg
K4	Tiltak som medfører større tilflytting/personopphold, samt tiltak som gjelder viktige samfunnsfunksjoner Bolighus/fritidsboliger med mer enn to boenheter, sykehjem, sykehus, skoler, barnehager, idrettshaller, utendørs publikumsanlegg og nærings- og industribygg

1.3 Hvilke steg i prosedyren i NVE 1-2019 som er aktuelle

Ifølge NVEs faresonekart for kvikkleire, ligger tiltaksstedet innenfor tidligere kartlagt faresone (figur 3).

Iht. kartet ligger planlagt byggeområde innenfor faresone med middels faregrad og risikoklasse 4. Området består av løsmassene (skravert) i østlig og vestlig retning og utløpsone (prikkete) imellom. Konsekvensklasse er vurdert som meget alvorlig.

Iht. prosedyren i NVE 1/2019 veileder, dersom planlagte tiltak ligger innenfor en registrert faresone (kvikkleiresone) fortsettes prosedyren fra steg 4. (jfr. NVEs veileder nr. 01-2019 tabell 3.1).

Flom og høyere vannstand lokalt i området er vurdert senere i rapporten.

2. Regelverk og krav

2.1 Relevante regelverk for prosjektet

2.1.1 Plan og bygningsloven, pbl § 28-1

Følgende er beskrevet i PBL § 28-1 (Plan- og bygningsloven, 2008):

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om sikkerhetsnivå og krav til undersøkelser, sikringstiltak for person eller eiendom, dokumentasjon av tiltaket og særskilte sikringstiltak.

2.1.2 Sikkerhet mot naturpåkjenninger, TEK17 § 7-3

Følgende er beskrevet i TEK17 § 7-3 (TEK 17, 2017a):

1) Byggverk hvor konsekvensen av et skred, herunder sekundærvirkninger av skred, er særlig stor, skal ikke plasseres i skredfarlig område.

2) For byggverk i skredfareområde skal det fastsettes sikkerhetsklasse for skred etter tabellen under. Byggverk og tilhørende uteareal skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot skred, herunder sekundærvirkninger av skred, slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ikke overskrides.

Tabell 2: Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i skredfareområde. Kilde: TEK17 § 7-3 (TEK 17, 2017a)

Sikkerhetsklasse for skred	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
S1	liten	1/100
S2	middels	1/1000
S3	stor	1/5000

For områder med fare for kvikkleireskred skal det fastsettes et tilsvarende sikkerhetsnivå.

3) Sikkerhetsklasse S1 omfatter også følgende tiltak der tiltaket har liten konsekvens for personsikkerhet og ikke omfatter etablering av ny bruksenhet:

- Ett tilbygg, ett påbygg eller under bygging inntil 50 m² BRA i byggverkets levetid.
- Bruksendring og ombygging inntil 50 m² BRA.

Tredje ledd omfatter ikke tiltak som fører til etablering av virksomhet som inngår i § 7-3 første ledd. Tredje ledd omfatter ikke tiltak som ligger innenfor områder med fare for kvikkleireskred.

2.1.3 Konstruksjonssikkerhet, TEK17 § 10-2

Følgende er beskrevet i TEK17 § 10-2 (TEK 17, 2017b):

- Materialer og produkter i byggverket skal ha slike egenskaper at grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet blir tilfredsstillende.
- Byggverket skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot brudd og tilstrekkelig stivhet og stabilitet for laster som kan oppstå under forutsatt bruk. Kravet gjelder byggverk under utførelse og i endelig tilstand.
- Grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet, herunder grunnforhold og sikringstiltak under utførelse og i endelig tilstand, kan oppfylles ved prosjektering av konstruksjoner etter Norsk Standard NS-EN 1990 Eurokode: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999, med tilhørende nasjonale tillegg.

2.1.4 Byggesaksforskriften

Følgende beskriver hva forskriften skal sikre (Byggesaksforskriften, 2010):

- Godt forberedte søknader og hensiktsmessig oppgave- og ansvarsfordeling
- Effektiv og forsvarlig saksbehandling av byggesaker for å ivareta samfunnsmessige hensyn, herunder god kvalitet i byggverk
- At foretak som opptrer som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende, har tilstrekkelige kvalifikasjoner til å ivareta kravene gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- At uavhengig kontroll planlegges, gjennomføres og dokumenteres slik at krav til tiltaket som følger av tillatelse eller bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, er oppfylt
- At det føres effektivt og systematisk tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- At det reageres mot brudd på bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og at reglene om ileggelse av overtredelsesgebyr praktiseres forsvarlig og ensartet.

2.1.5 Veiledninger og standarder

I denne rapporten er NVE veileder 1/2019 og Norsk Standard/Eurokode benyttet.

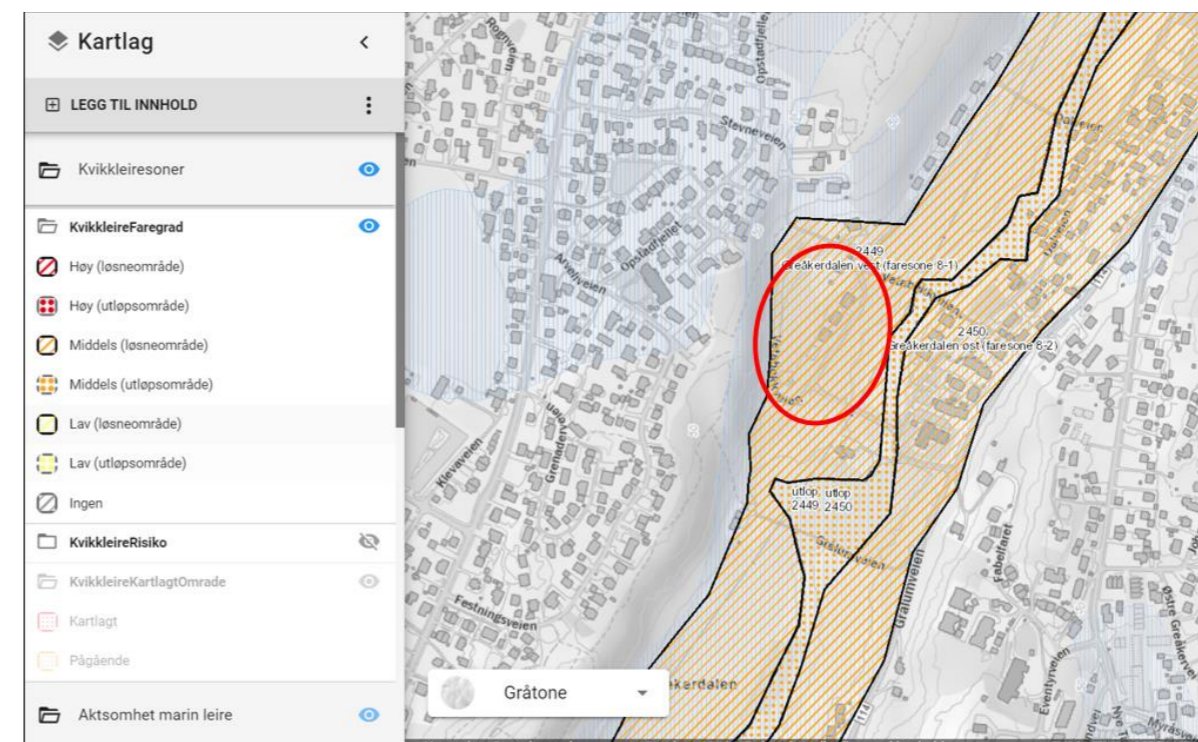
2.2 Sikkerhetskrav for planlagt tiltak avhengig av tiltakskategori og soners faregrad

Generelt hvis tiltaket forverrer stabiliteten skal det kreves absolutt sikkerhetsfaktor $F_{cu} \geq 1,40 \cdot f_s$ og $F_{c-\phi} \geq 1,25$.

Hvor: f_s er sprøhetsforholdet 1,15 som korrigerer for sprøbruddeffekt i de udrenerte beregningene.

Kravet til sikkerhet for skrånende terreng vil være (F) større eller lik ($F_{cu} \times f_s$) for skråninger i tiltaksområdet, samt i området i nærheten som kan influere på områdestabiliteten.

NVEs kvikkleirekart viser at planlagt byggeområde ligger innenfor en faresone med middels faregrad og risikoklasse 4. Området består av løseområder i østlig og vestlig retning og utløpssoner imellom. Konsekvensklasse er vurdert som meget alvorlig (figur 3).



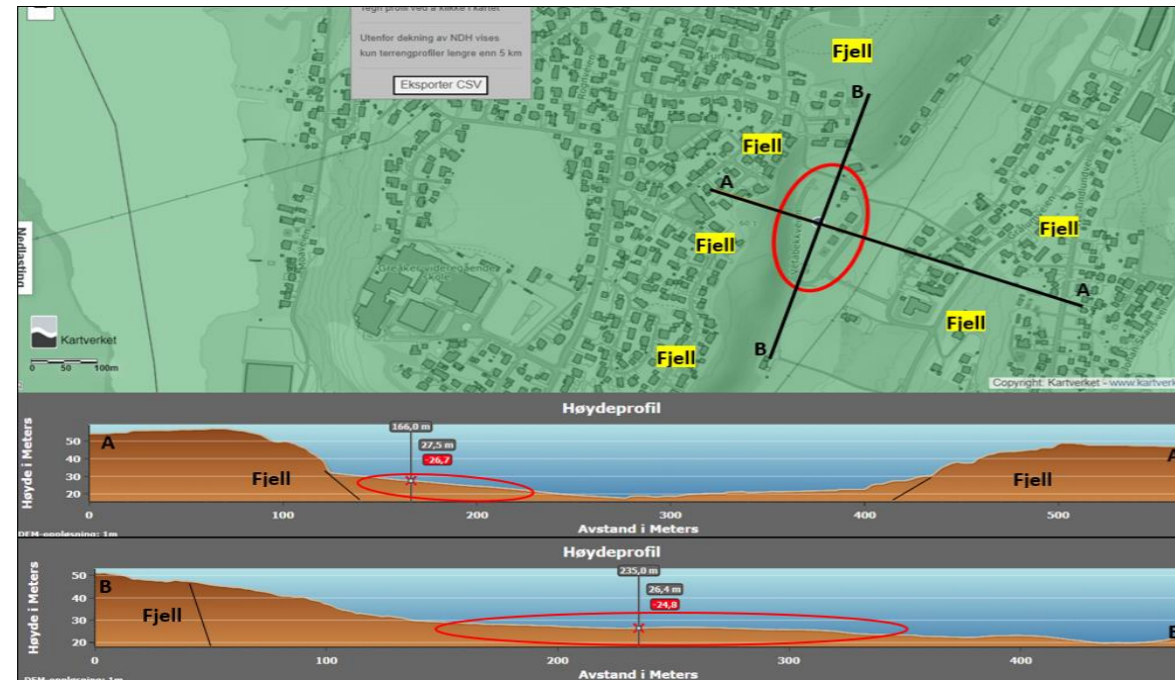
Figur 3: Faresonekart for kvikkleire (www.nve.no). Tomteområdet er merket med den røde sirkelen.

3. Grunnlag - identifikasjon av kritiske skråninger og potensielt løsnemråde

3.1 Topografi

Like vest for planområdet stiger terrenget fra kote ca. +34 til ca. +55 opp til et boligområde. I skråningen er det berg i dagen. Terrenget i planområdet skrånner fra vest mot øst, fra kote ca. +38 ned til ca. kote +21, med en skråningshelning på ca. 1:10. Hoveddelen av tiltaksområdet består i dag av dyrket mark. Området ligger under tidligere marin grense (ca. 190 moh.). Se figuren under.

Tiltaksområdet er inntegnet med den røde sirkelen i terrenget nederfor. Store deler av området mot vest og øst har fjell i dagen, eller fjell under et tynt løsmasse lag.



Figur 4: Terrenng og høydeprofiler gjennom tiltaksstedet, markert med rød sirkel (Kartverket, 2022).



Figur 5: Oversiktsbilde over tiltaksområdet og omkring med situasjonsplan (Norgeskart.no).

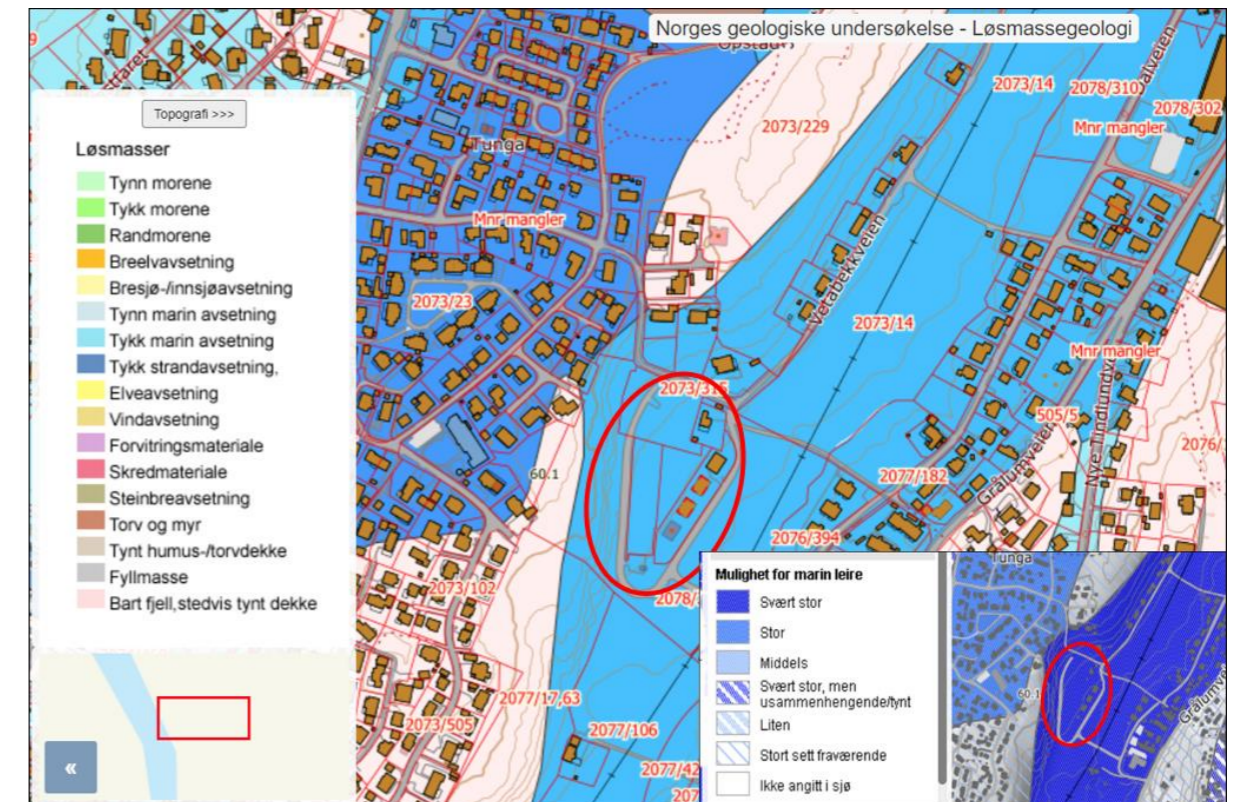
3.2 Kvartærgeologisk kart

Iht. NGUs kvartærgeologiske kart ligger tiltaksstedet innenfor et område med hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet (figur 6). Sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet som kan være opptil flere ti-talls meter. Avsetningstypen kan også omfatte skredmasser fra kvikkleireskred, ofte angitt med tilleggssymbol.

Muligheten for å påtreff marin leire i tiltaksområdet er svært stor som vist i figuren under.

Tiltaksstedet ligger under marin grense som i dette området er kartlagt til å ligge omtrent 190 moh. Terrenng med bart fjell er synlig rundt tiltaksområdet. Se figuren under for oversikt over området.

Utgangspunktet for disse oversiktskartene er i all hovedsak visuell overflatekartlegging og kun begrenset omfang av fysiske undersøkelser. Kartene gir ingen informasjon om løsmasse fordeling i dybden, kun begrenset informasjon om løsmassemektighet. For mer informasjon vises det til www.ngu.no.

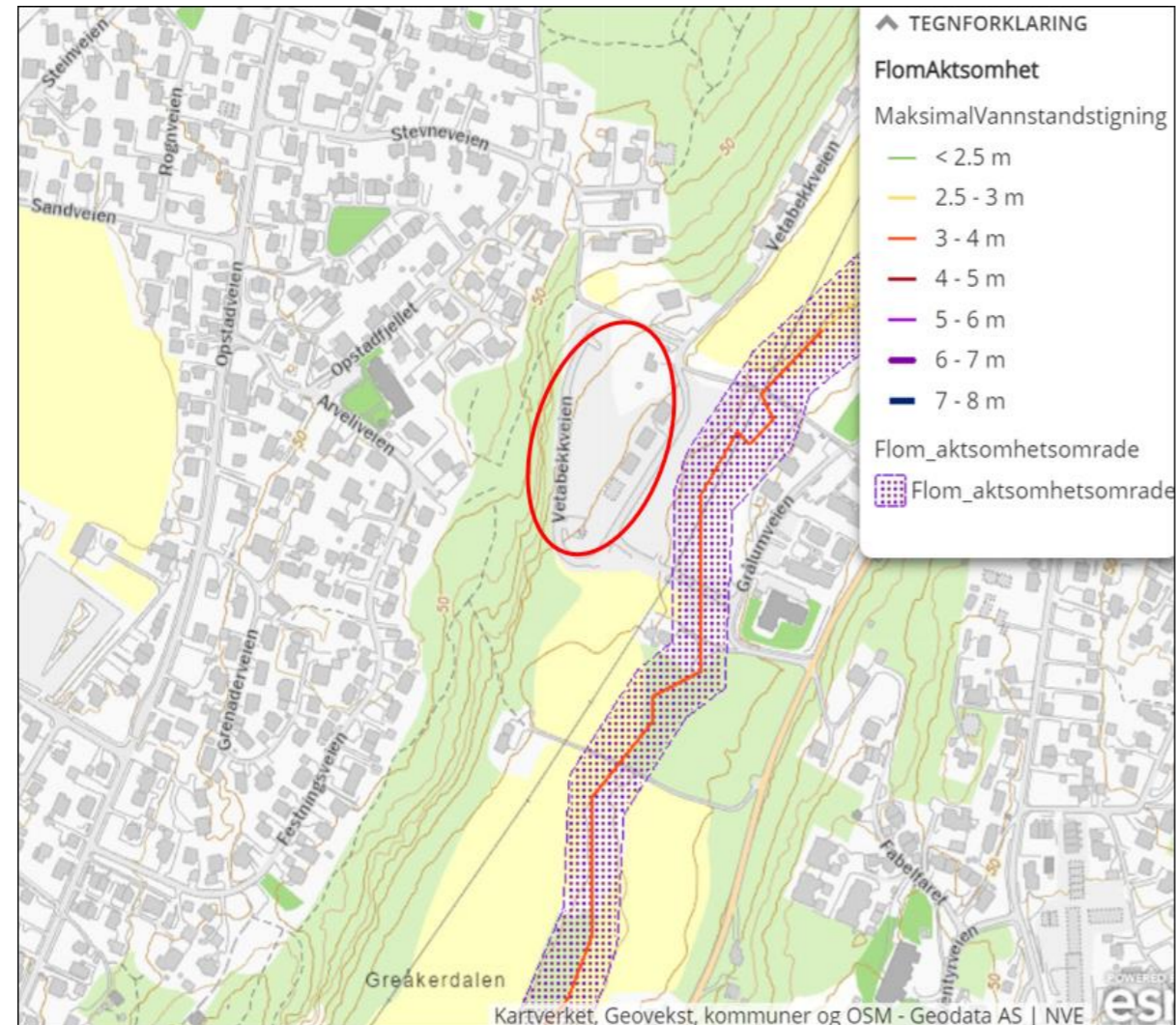


Figur 6: Oversikt over løsmasser på og rundt tiltaksstedet, markert med rød sirkel (NGU, 2021).

3.3 Flomfare

Nybygg skal iht. TEK 17 §7 plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger. Kapittel 7 i Byggeteknisk forskrift (TEK 17) krever sikkerhet mot naturpåkjenninger, herunder sikkerhet mot flomstormflo og skred.

Ifølge kart fra NVE ligger området ikke innenfor en faresone eller aktsomhetsone for flom eller sikkerhetsone for erosjon (figur 7).



Figur 7: NVE-aktsomhetsområde for flom og skred. Den røde sirkelen indikerer aktuelt område. Kilde: nve.no.

3.4 Identifisering av kritiske skråninger og mulig løснеområde

NVEs kvikkleirekart viser at det planlagte byggeområde ligger i en tidligere kartlagt faresone for kvikkleireskred (figur 3). Se figur 4 for identifisering av kritiske skråninger.

For dette området viser grunnundersøkelsene at det er varierende tykkelse på laget med kvikkleire.

3.5 Opptegning av potensielt størst mulig løśnieområde

Det nærmeste potensielle mulig løøgneområde er vurdert. Se kapittel 6.2 under for oversikt over utførte vurderinger.

4. Befaring

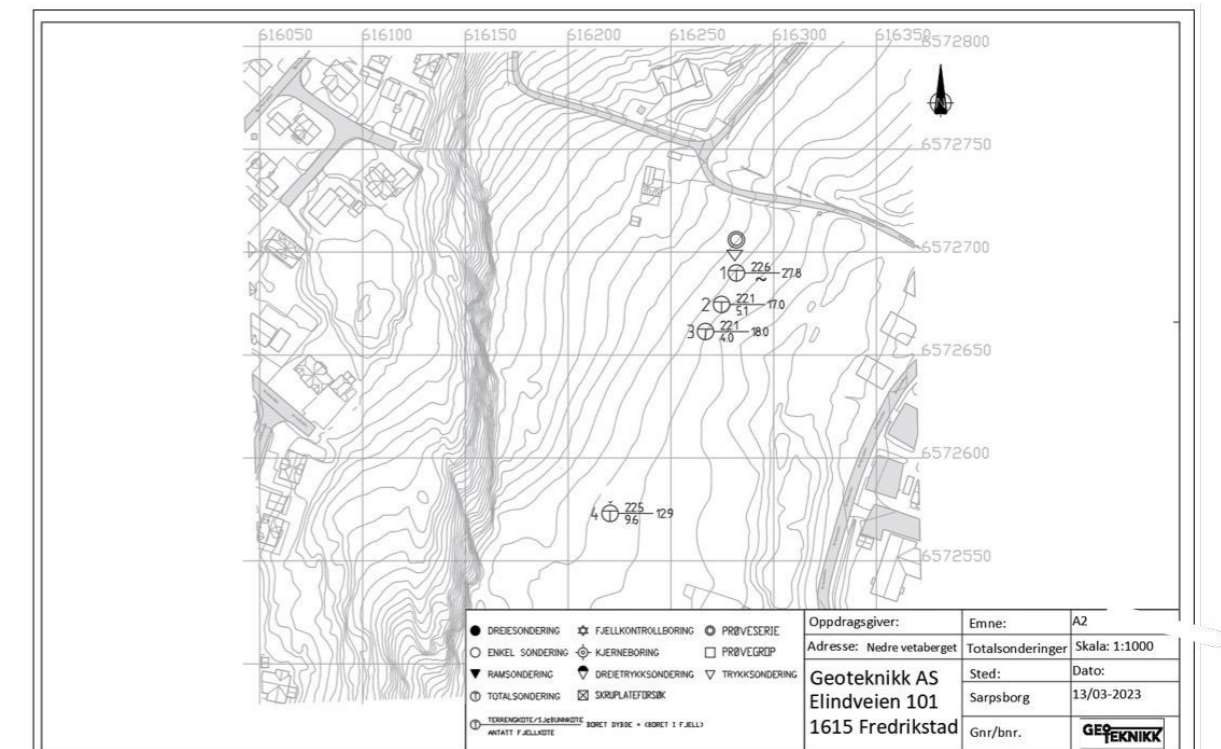
4.1 Oppsummering av felt befaringer

Geoteknikk AS har vært på befaring på området sammen med tiltakshaver. Fjell er synlig i kort avstand omkring tiltaksområdet. Terrenget faller forholdsvis jevnt mot øst og sør-retninger. Eiendommen ligger i et område med spredt landbruk og boligbebyggelse. Det råder ingen forhold på eiendommen som kan ha betydning for ustabilitet.

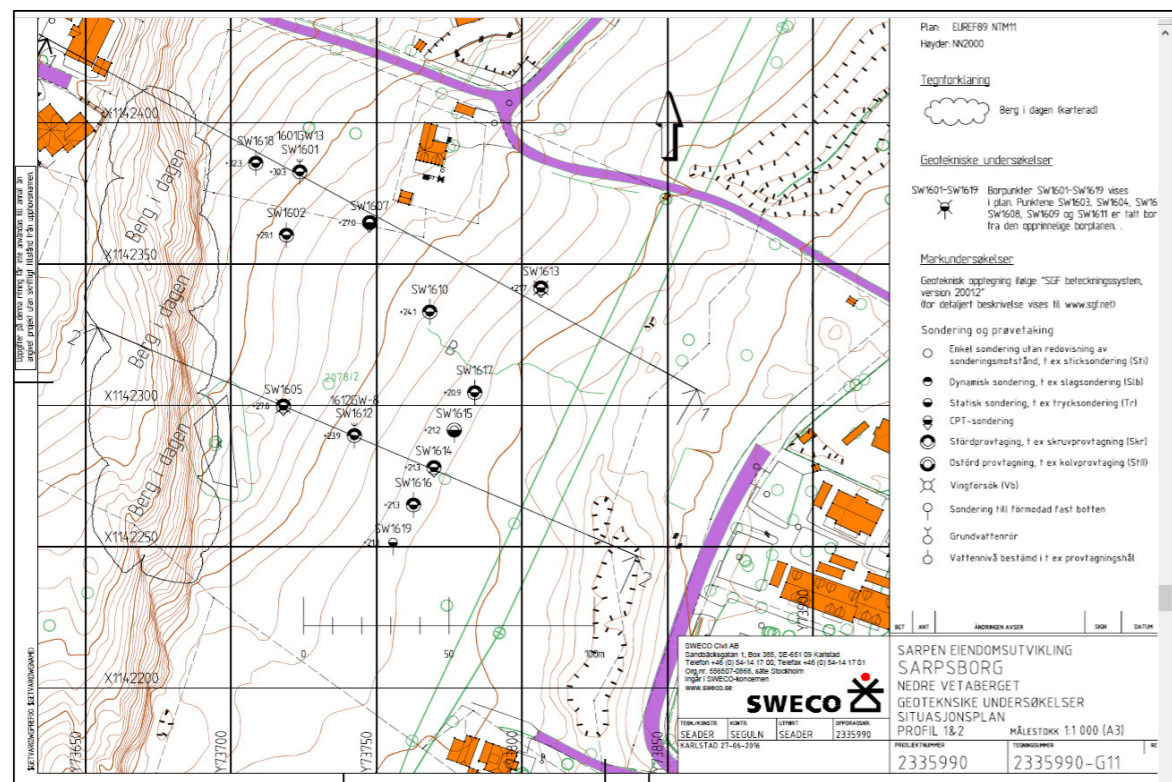
5. Grunnundersøkelser

5.1 Borplan

Se figurene under for oversikt over utførte feltundersøkelser på området. Undersøkelsen er gjennomført våren 2023 som supplerende for å avdekke evt. grunne forhold til underliggende fjell der dette ikke ble påvist som billedokumentasjon.



Figur 8: Boreplan med utførte feltundersøkelser av Geoteknikk AS på området.



Figur 9: Tidligere utførte feltundersøkelser av Sweco AS på området. (Kilde: Sweco Rapport nr. 2335990_dater 25.nov 2016).

5.2 Grunnforhold

I forbindelse med planområdet, har Sweco tidligere utført en grunnundersøkelse hvor borpunktene fremgår av figur 9. De grunnundersøkelsene er utredet i Sweco sin (Rapport nr. 2335990_dater 25.nov 2016).

Sweco sin rapport beskriver at løsmassene på området består av et lag med tørrskorpesilt med en mektighet som varierer mellom 1,1 til 2,3 meter som øverst lag. Under tørrskorpesilten er det påvist bløt siltig leire. Dybden til fast grunn varierer fra ca. 5,5 til ca. 20 meter der borpunktene er plassert. Største dybder er påtruffet i vest og i nord på planområdet.

Vest for planområdet stiger terrenget fra ca. +34 moh. til ca. +55 moh. opp til et høyereliggende boligområde med beliggenhet på fjell. I skråningen ned mot planområdet er det fjell i dagen. Terrenget i planområdet faller mot øst, fra kote ca. +38 ned til ca. kote +21, med en helling på ca. 1:9. Mesteparten av området består i dag av dyrket mark. Iht. utførte feltundersøkelser, ble det påvist kvikkleire i punkt SW 1607 (Rapport nr. 2335990_dater 25.nov 2016). Det framkommer av kvartærgeologisk kart at området i stor grad er preget av tykk marin havavsetning. Iht. Sweco rapport, i punkt SW1601 er grunnvannstanden påtruffet ca. 2 meter under terrengoverflaten. I punkt SW1612 er grunnvannrøret installert på 8 meters dybde og målingene her viser artesiske forhold. Sonderinger viser at antatt bergoverflate kan stedvis være sterkt hellende.

Geoteknikk AS har utført supplerende grunnundersøkelser på tiltaksområdet i forbindelse med planlagt utbygging prosjekt. Borplan med plassering av borpunkter og type borer er vist i figur 11.

Grunnundersøkelsene i denne omgang har bestått av 4 totalsonderinger, 1 trykksonderinger (CPTu), opptak av prøver med 54 mm sylindrerprøver fra pkt 1. Se vedlegg 8 for alle utførte sonderingsresultater.

Iht. utført totalsonderingene på området, generelt må det sies å være lik grunnforhold over området. Stedvis antas løsmassene å bestå av 0,5 til 2m med jord/sandig/tørrskorpe over en bløt siltig leire masser til forskjellige dybder på

ca. 28m under terreng. Med utført totalsondering på pkt 1, er det registrert fast siltig sandig masser i dybde mellom 18 og 28m under terreng.

Resultatet fra laboratorieanalysene viser at massene består av kvikkleire siltig med enk. sand- og grus korn i dybde mellom 5 og 15m under terreng.

Ut ifra enaks og konusforsøket, er skjærstyrken registrert til å være varierende i forskjellige dybder mellom 9,7kpa til 24kPa i dybde fra 5 til 14m under terreng. Sensitiviteten er mellom 91 til 242 som til hører meget sensitiv leiretype. Iht. utført laboratorieanalyser, er det påvist kvikkleire på eiendommen.

For oversikt over grunnforholdene på eiendommen, se datarapporten utført av Geoteknikk AS.

5.3 Kvalitet på grunnundersøkelser

Kvaliteten på de undersøkelser som er gjennomført av Sweco AS i forbindelse med planlagt tiltak vurderes som tilfredsstillende og iht. NS8020-1:2016(58) [kvalifisert personell] og for øvrig:

Totalsonderinger iht. NGF meld. Nr. 9

Trykksondering (CPTu) iht. NGF meld nr. 5

Prøvetaking iht. NGF meld nr. 11

Laboratorieundersøkelser iht. Norsk Standard NS 8000-serien og NS-EN ISO 17892.

6. Aktuelle skredmekanismer og avgrensning av faresone

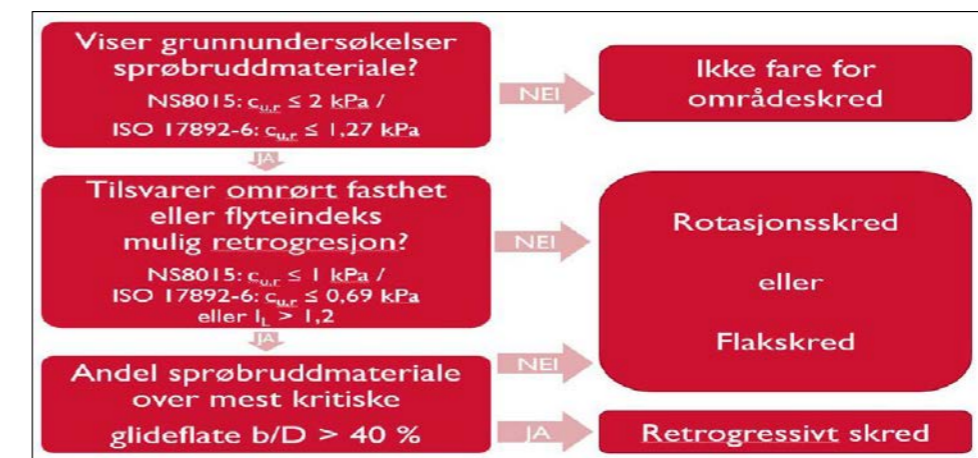
6.1 Aktuelle skredmekanismer

Som regel, er skredmekanisme avgjørende for størrelsen på løsne- og utløpsområdet: Vil et initialskred utløse et retrogressiv skred, eller vil det kunne gå et flakskred eller rotasjonsskred.

Iht. NVEs kvikkleireveileder 1/2019 kapittel 4.5.1 «Metodikk for vurdering av skredmekanismemetodene», vurdering av aktuell skredmekanisme forutsetter informasjon om løsmassetypen og lagdeling, sprøbruddmaterialets omrørte fasthet, S_{ur} . (bestemt fra laboratorieundersøkelser på opptatte prøver).

Multiconsult laboratoriet utfører sine undersøkelser etter ISO 17892-6. Ifølge NVEs kvikkleireveileder 1/2019, skal omrørt skjærstyrke $<0,69kPa$ vurderes i forhold til skredfare og skredmekanismer. Basert på utførte laboratorieundersøkelser, er det påvist leire med omrørt konus skjærstyrke $S_{ur} <0,69 kPa$ som tilhører kvikkleire med retrogressiv skredmekanismer.

Se figuren under for oversikt over flytskjema for vurdering av aktuell skredmekanisme.



Figur 10. Flytskjema for vurdering av aktuell skredmekanisme.

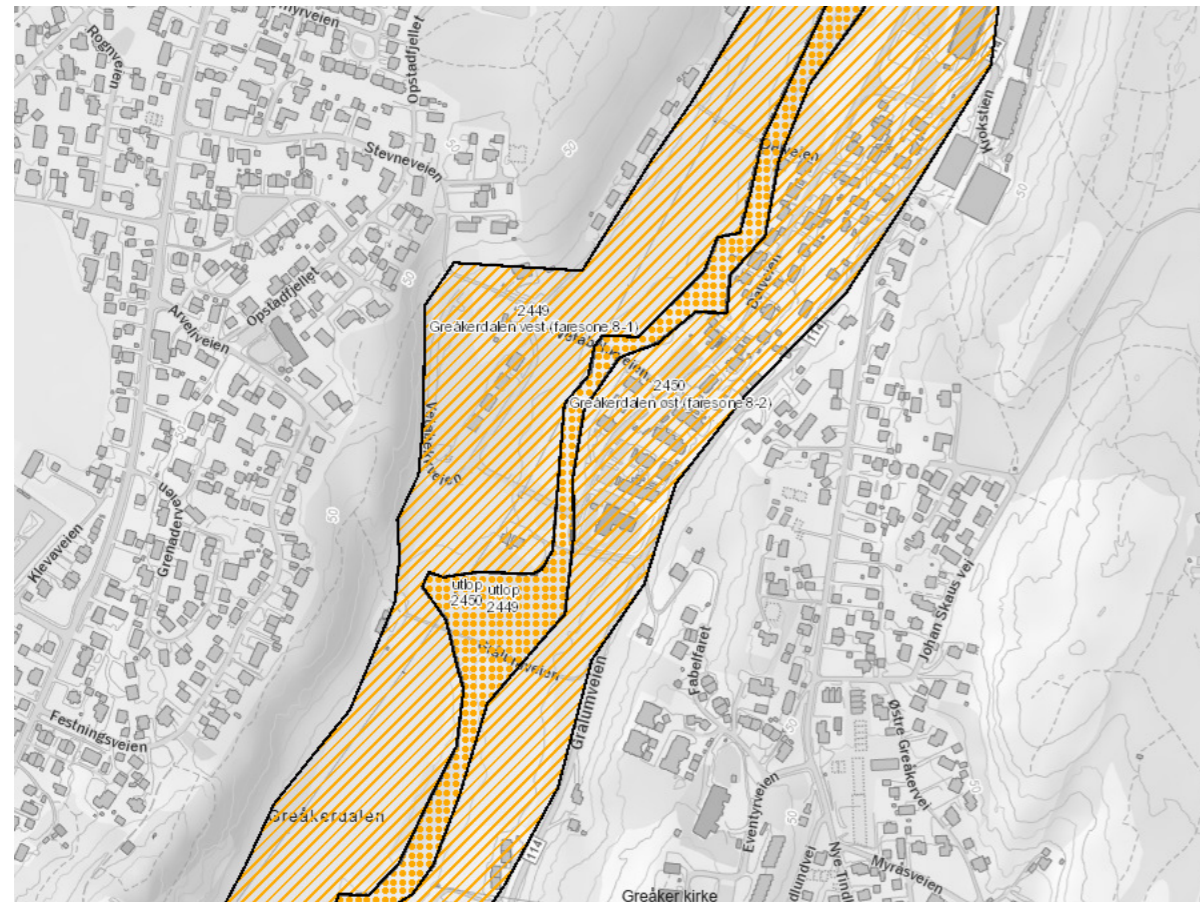
6.2 Løsne- og utløpsområde jfr. NVEs kvikkleire faresonekart

For dette området viser grunnundersøkelsene at det er varierende tykkelse på laget med kvikkleire.

Figur 10 viser potensielt løsne-, samt utløpsområde for et eventuelt skred ved Nedre Vetaberget boligfelt.

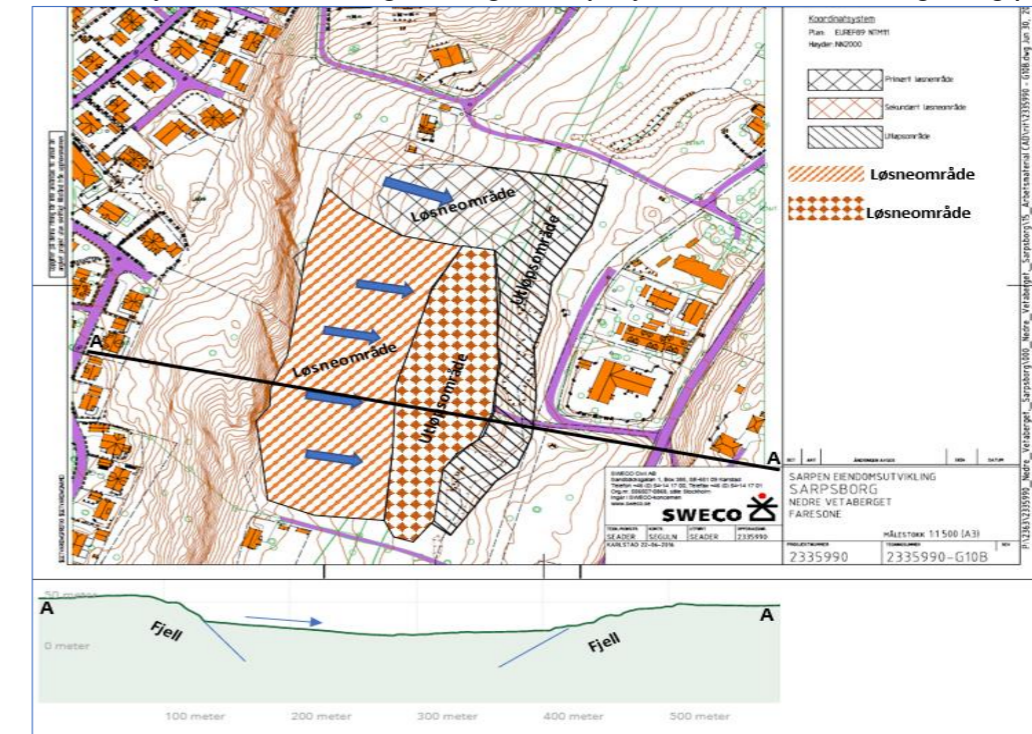
Det er vurdert at et primært løsneområde vil bevege seg i samme retning som terrenget faller, dvs. mot sørøst. Det er sannsynlig at et sekundært løsneområde eventuelt kan være forbundet med risiko for skred, og det i samme retning som primært løsneområdet.

Se figur 11 for oversikt over det som er vurdert som potensielt løsne-, samt utløpsområde for et eventuelt skred jfr. NVEs avsatte faresoner.



Figur 11. Nve atlas faresonekart, løsne og utløpsområde

Nedenfor fremgår en soneavgrensning som nevnte Swecos rapport beskriver. **Denne sone er ikke innmeldt til NVE, men er benyttet som en vurdering i en tidlig fase av prosjektet i forbindelse med reguleringsprosessen.**



Figur 12. Tegning G10B viser potensielt løsne-, samt utløpsområde for et eventuelt skred utarbeidet av Sweco

Løsneområde betegnes som det arealet som blir direkte rammet av et områdeskred, ved at løsmasser raser ut og/eller forflytter seg.

NVEs veileder henviser til empiriske data som tyder på at løsneområde for et kvikkleireskred begrenses seg til terrenghelninger større enn 1:15 for jevnt hellende terreng, og maksimal utstrekning lik 15 ganger skråningshøyde i ravinert terreng.

Vest for tomten er det jevn helning 1:10 deretter et lite parti i skråningen som er brattere. Fra skråningsfot til toppen av skråning som kun er til løsmassene er det på ca 14 m høydeforskjell; 15 ganger 14 m gir 210m maksimal utstrekning. Disse er svært teoretiske fordi på baksiden av løsmassene er det fjell, derfor kan ikke den bakover glidende prosessen gå over berget.

Utløpsområdet er området der skredmassene avsettes nedenfor skredgropa. Utløpsområdet vil avhenge av skredmassenes egenskaper og de topografiske forholdene. Kvikkleireveilederen gir at det i dag ikke er noen god, dokumentert metode for beregning av utløpsområder ved områdeskred, og at vurderingen må bygge på faglig skjønn og erfaringsmateriale. NIFS-rapporten 14-2016 «Metode for vurdering av løsne- og utløpsområder for områdeskred» legger frem et forslag for ny metode for avgrensning av løsneområde: For retrogressiv skred i åpent terreng, er utløpsdistansen (Lu): $(Lu) = 1,5 * \text{løsnedistans} (L)$ Utløpsområdet er på bakgrunn av dette 315m. Det ansees sannsynlig at hovedvekten av skredmasser fra et eventuelt skred vil samles i bunnen av skråningen. I figur 10 ovenfor, er løsneområde og tenkt utløpsområde skissert. Som et generelt prinsipp, ifølge NVE-veileder 01/2019 blir leire med $Cur \leq 1,27 \text{ kPa}$ vurderes som sprøbruddeleire og $Cur < 0,69 \text{ kPa}$ vurderes som kvikkleire.

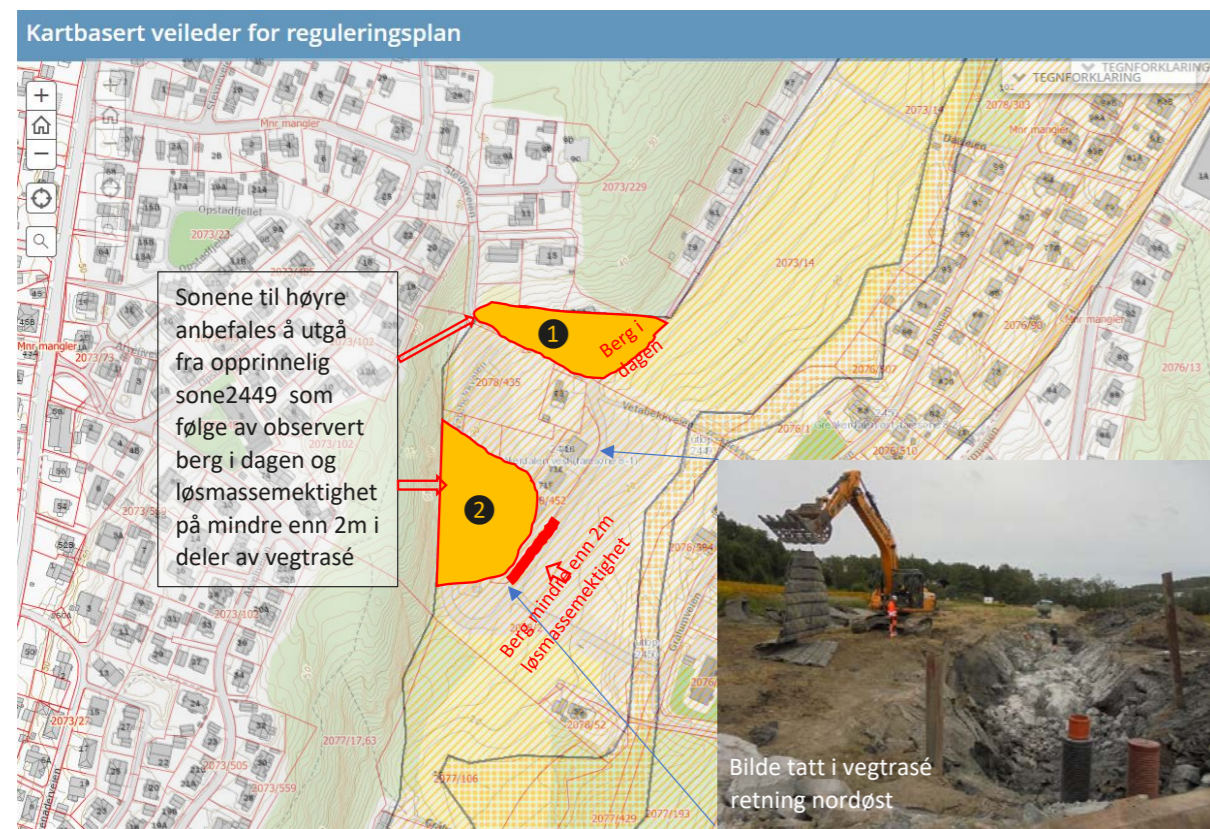
6.3 Revidert løsne- og utløpsområde

I forbindelse med første rapport fra Geoteknikk as ble det sendt mail fra NVE ultimo januar som krevet eventuell justering av sonen som opprinnelig BaneNor utredet i forbindelse med intercityprosjektet som er en for grov vurdering av grunnundersøkelsene med tanke på kvikkleire og soneutredning.

I forhold til sonens utbredelse er det et forslag til mindre randsone justeringer som følge av arbeidet med i reguleringsplanen til Nedre Vetaberget. Norsk Grunnboring as har på vegne av Geoteknikk as gjennomført supplerende undersøkelser på området som fremgår av figur 11 over våren 2023, samt at bildedokumentasjon fra tiltakshaver viser at det er liten mektighet av løsmasser over fjell der intern vei i boligområdet er etablert.

Det ble også ved befaringen avdekket berg i dagen i nærheten av tiltaksstedets nordlige retning angitt med nr. 1 i figuren nedenfor.

Det bilde som dokumenterer fjell i dagen er tatt når gravearbeidene for å etablere ny vei ble gjennomført. Det går klart frem fjell av bildet og løsmassemektigheten vurderer til mindre enn 2m. Dermed vil vi i Geoteknikk as anbefale å justere sone 2449 slik det er markert i figur 13 nedenfor.

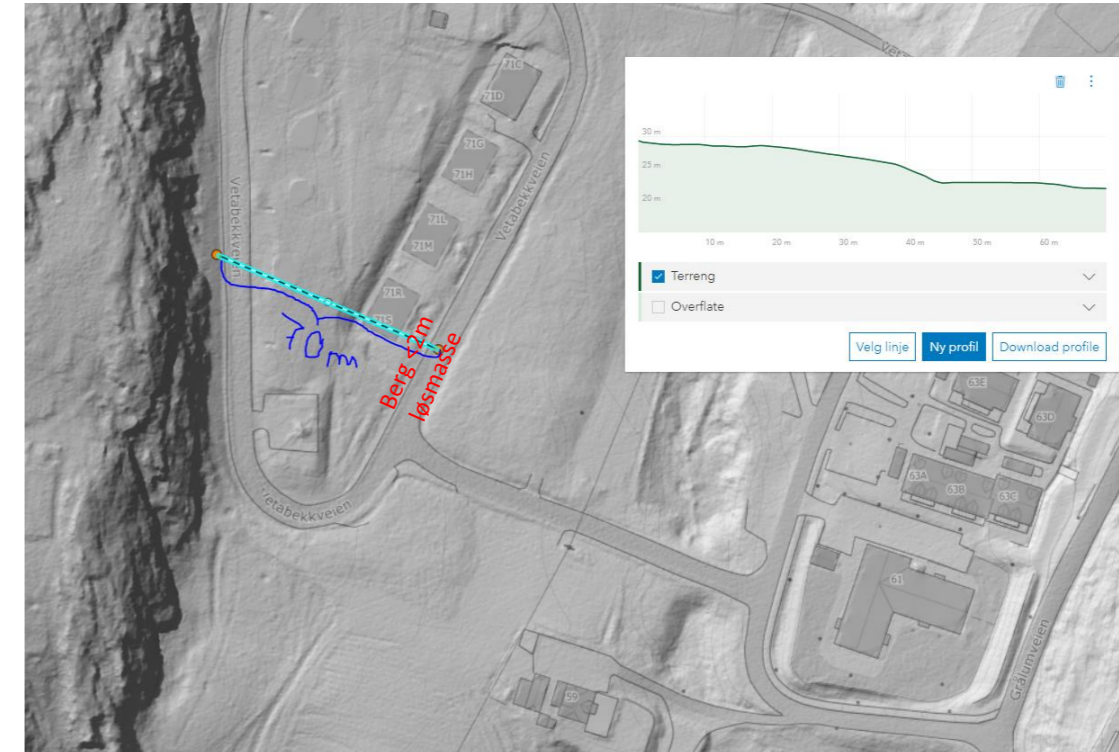


Figur 13 revisjon av sone 2449 hvor områdene 1 og 2 skal fjernes fra tidligere kvikkleiresone 2449

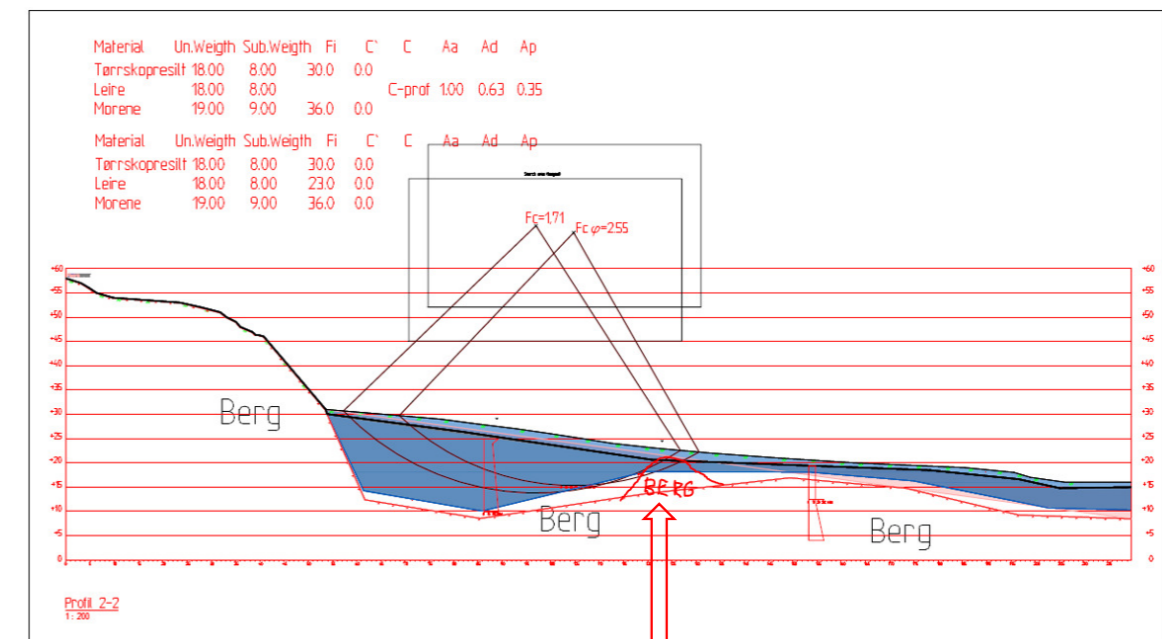
6.4 Supplerende grunnundersøkelser og revidering av sone

De profilene som fremgår av kapittel 14 vedlegg 2 mht.- profil 1-1 er fortsatt gjeldende for stabilitetsberegningen av nordre del (sone 1) av tiltaksområdet.

For sone 2 gitt også av kap 14 og vedlegg 2 profil 2-2 vil berg i dagen forhindre løsneområde og utvikle skred ned mot inntegnet utløpsområde.



Figur 14 høydedata som viser avstand fra fjell i vest mot intern adkomstvei med løsmasser av mindre mektighet (under 2 meter)



Figur 15 terrenprofil 2-2 tilført der hvor berg ble avdekket under 2m løsmasse i vegtrasé

Den sydligste beregnede stabilitetsberegning som fremgår av profil 2-2 i kap 14 vedlegg 2 er lokal høydeforskjell mellom fjellet i vestlig retning og ned mot etablert intern adkomstvei under 10 meter og er målt til ca. 7.

I figur 17 over, indikeres bergoverflaten endret som følge av observasjonene. Det fastslås da at det er liten overdekning av løsmasser som vil forhindre større skred slik som opprinnelig sone 2449 antyder for området med lokale avgrensninger slik det fremgår av figur 13 over. Dermed vil det foreslås at sonene endres i tråd med det som denne rapport redegjør for. Et evt. lokalt grunnbrudd(rotasjonsskred) kan ikke utelukkes, dette om området blir overbelastet i forhold til beregnet bærevne. Den faregradsevaluering jfr. tabell 18 og 19 nedenfor opprettholdes i sin form. Justering av sonen innvirker ikke på grunnlaget som skadekonsekvensvurderingen og faregradsvurderingen beskriver.

6.5 Konklusjon revidering av sone

Basert på vurdering av berg i dagen nord for tiltaksområdet, samt observert fjell under intern adkomstvei i boligfeltet, samt supplerende grunnundersøkelser og terrengepografi, har vi redusert omfanget av sonen 2449 i nærheten av Nedre Vetaberget boligfelt. Sonen er kun redusert der vi med sikkerhet kan si at det er grunt til underliggende berg eller at det er observert berg i dagen.

Det vises til rapport Revidering av NVE-sone 2449-2450 utarbeidet av Multiconsult den 3. mars 2020 som også omhandlet revidering av de nevnte kvikkleiresonene, samt beskrev i sin konklusjon at det var sannsynlig at de avsatte sonene kunne reduseres ytterligere, men at dette måtte bestemmes gjennom grunnundersøkelser. Sonene har fortsatt faregrad middels. Soneendring vil bli innmeldt til NVE som følge av konklusjonen.

7. Klassifisering av faresone

7.1 Klassifisering av ny sone eller reklassifisering av eksisterende sone iht. NVE ekstern rapport 9/2020.

Området skal klassifiseres med faregrad. Det gjøres med en kvalitativ metode som baserer seg på poengverdier, beskrevet i NGI-rapporten fra 2001.

Faregraden er vurdert med utgangspunkt i topografi og hydrologi i området. Konsekvens er evaluert med utgangspunkt i bebyggelse, konstruksjoner og infrastruktur innenfor sonen. Risikoklassen er en funksjon av faregrad og konsekvens. Det er fem risikoklasser, der 5 er høyeste nivå.

Skadekonsekvensvurdering:

I forbindelse med faresoneevalueringen er det gjort en egen vurdering av skadekonsekvens for skred i området. Denne fremkommer i tabellen under.

Poengsummen funnet i vurderingen er 13 av 45, som tilsvarer 28,9% av maksimal poengsum. Iht. skadekonsekvensvurdering er planområdet plassert i skadekonsekvensklasse alvorlig.

Faktorer	Vektall	Konsekvens, score				Poeng	Score	Kommentar
		3	2	1	0			
Boligheter, antall	4	Tett > 5	Spredt >5	Spredt <5	Ingen	2	8	
Næringsbygg, personer	3	> 50	10-50	<10	Ingen	1	3	
Annen Bebyggelse	1	Stor	Betydelig	Begrenset	Ingen	0	0	
Vei, ÅDT	2	>5000	1001-5000	100-1000	<100	1	2	
Toglinje, baneprioritet	2	1-2	3-4	5	Ingen	0	0	
Kraftnett	1	Sentral	Regional	Distribusjon	Lokal	0	0	
Oppdemming flom	2	Alvorlig	Middels	Liten	Ingen	0	0	
Sum poeng		45	30	15	0		13	
% av maksimal poengsum		100 %	67 %	33 %	0		28,9 %	

Fig 16. Skadekonsekvensvurdering av området.

Faresonevurdering:

Tabellen under viser faresoneevalueringen for sonen. Den gir en poengsum på 18 av 51, som tilsvarer faregradsklasse **Middels** og en prosentandel på 35,3% av maksimal poengsum.

Tabell for evaluering av faregrad, fra ref. /2/. 0-17 poeng gir lav faregrad, 18-25 poeng gir middels og 26-51 poeng høy faregrad.								
Faktorer	Vekttall	Faregrad, score				Poeng	Score	Kommentar
		3	2	1	0			
Tidligere skredaktivitet	2	Høy	Noe	Lav	Ingen	0	0	Ingen registrerte skred fra tidligere i området.
Skråningshøyde	1	>30	20-30	15-20	<15	1	1	Total høydeforskjell innenfor området er mellom 15-20m
Tidligere nåværende terrengnivå (OCR)	2	1,0-1,2	1,2-1,5	1,5-2,0	>2,0	1	2	Litt til middels overkonsolidert
Poretrykk, overtrykk	3	>+30	10-30	0-10	Hydrostatisk	2	6	Artesise forhold er målt.
Poretrykk, undertrykk	-3	>-50	-(20-50)	-(0-20)	Hydrostatisk	0	0	Hydrostatisk
Kvikkleiremektighet	2	> H/2	H/2- H/4	> H/4	Tynt lag	3	6	
Sensitivitet	1	>100	30-100	20-30	< 20	3	3	
Erosjon	3	Aktiv/Glidn	Noe	Lite	Ingen	0	0	Ingen erosjon skjer
Inngrep, forverring	3	Stor	noe	Liten	Ingen	0	0	
Inngrep, forbedring	-3	Stor	Noe	Liten	Ingen	0	0	
Sum		51	34	17	0		18	
% av maksimal poengsum		100 %	67 %	33 %	0 %		35,3 %	

Fig 17. Faresoneevalueringen av området.

Risikoklasse

Risiko er lik skadekonsekvens multiplisert med faregrad. Tallverdien for risiko er definert som produktet av %-tallet for skadekonsekvens og faregrad som angitt over. Det er 5 risikoklasser:

- Risikoklasse 1 omfatter soner med tallverdi fra 0 til 170
- Risikoklasse 2 omfatter soner med tallverdi fra 171 til 630
- Risikoklasse 3 omfatter soner med tallverdi fra 631 til 1 900
- Risikoklasse 4 omfatter soner med tallverdi fra 1901 til 3 200
- Risikoklasse 5 omfatter soner med tallverdi fra 3201 til 10 000

Kvikkleiresonen får poengsummen $28,9 \times 35,3 = 1020$. Sonen plasseres dermed i risikoklasse 3.

8. Kritiske snitt og material parametere**8.1 Opptegning av kritiske snitt**

Se kapittel 3.1 for generell oversikt over terreng.

8.2 Lagdeling og beliggenhet av sprøbruddsmateriale

Se kapittel 5.2 for oversikt over lagdelingen.

Iht. utført laboratorieundersøkelse på prøver fra punkt SW1607(Sweco rapport) og fra pkt 1(Geoteknikk AS datarapport), ble det påvist kvikkleire. For detaljert beskrivelse av lagdelingen, se rapportene utført av Sweco (Rapport nr.2335990_datert 25.nov 2016) og Geoteknikk AS.

8.3 Laster

20kPa byggelast er benyttet i utført stabilitetsberegning.

8.4 Grunnvannstand og poretrykksforhold

Iht. Sweco rapport, i punkt SW1601 er grunnvannstanden påtruffet ca. 2 meter under terrengoverflaten. I punkt SW1612 er grunnvannrøret installert på 8 meters dybde og målingene her viser artesiske forhold. Det vil være variasjoner i grunnvannstanden avhengig av årstid og nedbørsforhold.

8.5 Tolkning av konsolideringsforhold

Iht. utførte CPTu-sonderinger på området, er massene vurdert som litt til overkonsoliderte.

8.6 Tolkning av skjærfasthet

Totalspenningsberegninger er utført med en anisotropisk jord modell som en ADP analyse. Iht. NVEs veileder 1/2019, det skal ikke foretas noen reduksjon av fasthet for å ta høyde for sprøbruddeffekt, ref. kap. 5.3.3. Metoden innebærer en endring fra tidligere veiledere hvor korreksjonen ble lagt på reduksjon av aktiv skjærfasthet i lag med sprøbruddmateriale. Ved denne endringen skal det ikke gjøres noen reduksjon av skjærfastheter i selve beregningen, mens det i stedet gjøres en reduksjon av resulterende sikkerhetsfaktor (Ref. NVE 01/2019 kap.5.3.3). Etter den nye NVE-retningslinjen (1/2019), er kravet til sikkerhet for disse beregningene er $F \geq 1,61 = 1,15 * 1.4$.

9. Stabilitetsvurdering**9.1 Stabilitetsvurderinger (drenert og udrenert)**

Det er utført totalspenningsanalyse (udrenert korttidstilstand) og effektivspenningsanalyse (drenert) for å vurdere områdestabiliteten. Beregningene er utført med beregningsprogrammet GeoSuite Stabilitet 16.1.3.0.

Beregningene er utført for sirkulære og plane glideflater.

Valgte profiler (1 og 2) vises på vedlagt tegningen og er vurdert som de mest kritiske for området.

De utførte stabilitetsberegningene er for eksisterende terreng, samt etter at byggene står ferdig for den mest kritiske skråning som faller mot øst. Se figur 14 for oversikt over oppsummerte beregningsresultater.

Resultatet av de utførte beregningene er vist i tabellen under. Krav til sikkerhet for disse beregningene er $F \geq 1,61$ i henhold til kapittel 3.3.6 i NVE 1/2019.

Profil	Oppnådd sikkerhetsfaktor, SF		Merknader
	Udrenert(Su-analyser)	Drenert(a-Ø) analyser	
1-1 Eksisterende terreng	2,06/1,7/ 1,71(planeglideflat)	3,13 / 3,09	
1-1 Etter bygget står ferdig	2,17 / 1,63 /2,56(planeglideflat)	2,67 / 2,98	
2-2 Eksisterende terreng	1,71	2,55	
2-2 Etter bygget står ferdig	1,91	2,72	

Figur 18. Sammendrag av utførte stabilitetsberegninger for eksisterende terreng og etter at byggene står ferdig på valgte profiler.

Iht. utført beregning ble det oppnådd en sikkerhetsfaktor som oppfyller kravet for skråninger på tiltaksområdet, samt på området i nærheten som kan influere på områdestabiliteten ($> 1,61$). Terreng- og områdestabilitet er tilstrekkelig i tiltaksområdet. Se vedleggene for mer oversikt over parametere som er benyttet, valgt kritisk profil og beregningsresultater.

9.2 Vurdering av sikringsbehov for ny og for eksisterende bebyggelse dersom aktuelt

Ikke nødvendig.

9.3 Stabilitetsvurderinger etter evt. sikringstiltak

Ikke aktuelt. Terreng- og områdestabilitet er tilstrekkelig i tiltaksområdet.

9.4 Volumoverslag av evt. sikringstiltak

Ikke nødvendig å vurdere på nåværende tidspunkt.

10. Stabiliserende tiltak

10.1 Anbefalte stabiliserende tiltak for å øke stabiliteten og hindre erosjon

Ikke aktuelt.

10.2 Miljø og landskapspåvirkning

Ikke aktuelt.

10.3 Hensyn ved anleggsdrift – faseplaner mv.

Ikke aktuelt.

10.4 Prosjektering, kontroll og oppfølging av tiltak

Ikke aktuelt i forhold til regulering. På generell basis skal stabiliserende tiltak i områder med kvikkleire/sprøbruddeleire normalt plasseres i tiltaksklasse 2 eller 3 for fagområdet geoteknikk iht. SAK 10 §9-4, og klassifiseres i pålitelighetsklasse 2 eller 3. Det vil da være krav til uavhengig kontroll etter SAK 10 og utvidet kontroll etter Eurokode 0. Geoteknisk kategori skal bestemmes iht. Eurokode 7.

11. Konklusjon

Det er utført en stabilitetsberegning for den meste kritiske skråning som faller mot nordvest. Iht. utført stabilitetsberegning ble det oppnådd en sikkerhetsfaktor som oppfyller kravet for skråninger på området som kan influere på områdestabiliteten (> 1,61). Iht. oppnådd sikkerhetsfaktor av utførte beregninger, er terreng- og områdestabilitet tilstrekkelig i tiltaksområdet.

Lokal stabilitet mht. utgraving må kontrolleres. Det anbefales at det enkelte byggetiltak prosjekteres særskilt i forhold til geotekniske problemstillinger som lokal stabilitet, bæreevne, setninger osv.

12. Referanser

- NVE, Retningslinjer. Flom- og skredfare (www.ngu.no)
- NVE Veileder 01/2019- Sikkerhet mot kvikkleireskred og (www.skrednett.no)
- NGU løsmasser kart (www.ngu.no)
- Utførte grunnundersøkelse og vurderingsrapport av fra Sweco. (Rapport nr.2335990_datert 25.nov 2016).
- NVEs retningslinjer 2011_02 «Flom- og skredfare i arealplaner»
- Plan og bygningsloven, Byggeteknisk forskrift –TEK17
- Norgeskart.no
- NIFS (2016) «Metode for vurdering av løsne- og utløpsområder for områdeskred» 14-2016. Oslo: NVE
- NGI (2008) «Program for økt sikkerhet mot leirskred – metode for kartlegging og klassifisering av faresoner, kvikkleire» NGI, 2001



13. Vedlegg 1: Vurderingsprosedyre NVE 1/2019

Tabell 3.1 viser en stegvis prosedyre for hvordan utrede fare for områdeskred. Prosedyren kan grovt sett deles i to hoveddeler:

- Del 1, som omfatter steg 1-3, for innledende vurderinger og avgrensning av aktsomhetsområder for områdeskredfare.
- Del 2, som omfatter steg 4-11, for utredning av faresoner med tilhørende dokumentasjon. Prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner vurdering fremgår generelt av tabell 1.

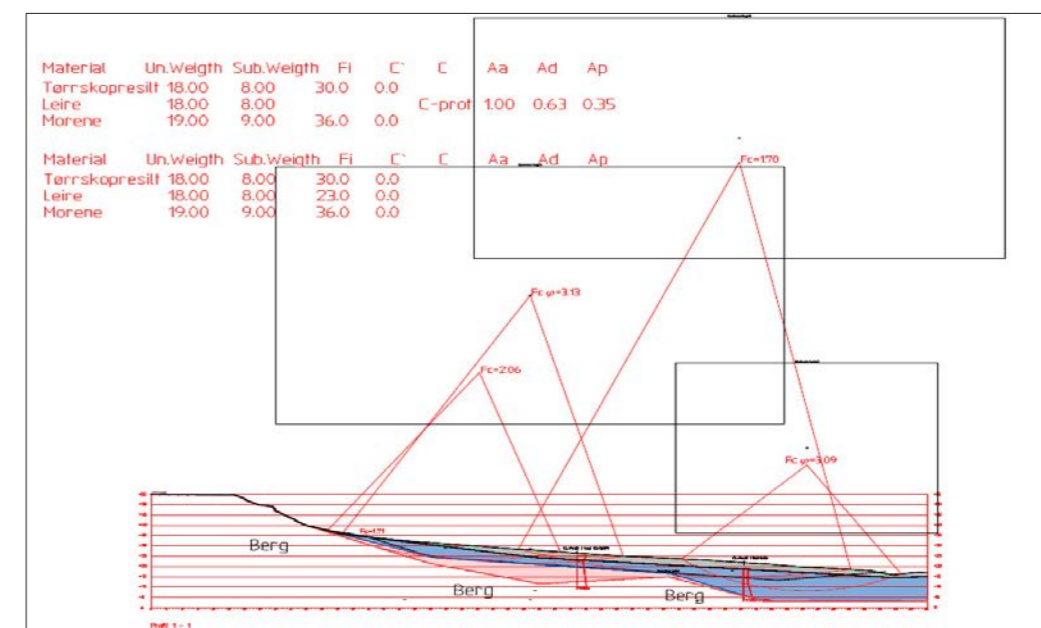
Tabell 1: Oppsummering av gjennomgått prosedyre iht. NVEs veileder 1/2019 tabell 3.1.

Pkt.	Prosedyre for utredning av områdeskredfare	Kommentar
1	<p>Undersøk om det finner registrert faresoner (kvikkleiresoner) i området</p> <p>Oversikt over registrerte kvikkleiresoner finnes på NVEs temakart Kvikkleire (16). NB-Skredfare er ikke avklart om byggeområdet ligger utenfor registrerte kvikkleiresoner eller det ikke er registrert kvikkleiresoner i området.</p> <p>Dersom planlagte tiltak ligger innenfor en registrert faresone (kvikkleiresone) fortsetter prosedyren fra sted 4. Ellers fortsetter prosedyren i neste punkt.</p>	<p>NVEs kvikkleirekart viser at planlagt byggeområde ligger i et skredutsatt område.</p> <p>Dersom planlagte tiltak ligger innenfor en registrert faresone (kvikkleiresone) fortsetter prosedyren fra pkt. 4.</p>
2	<p>Avgrens områder med mulig marin leire</p> <p>Areal under marin grense kan brukes som et generelt aktsomhetsområde for områdeskred. Marin Grense vises i NVEs temakart Kvikkleire (16). I områder hvor det er gjort detaljerte løsmasse kartlegging, kan NGUs kart «Muligheter for marin leire» (MML) brukes som grunnlag for et mer nøyaktig aktsomhetsområde for hvor det kan finnes kvikkleire/sprøbruddsmateriale. Områdeskred kan oppstå i områder med sammenhengende marin leire. Disse områdene vises som aktsomhetsområder i NVEs temakart Kvikkleire.¹⁾ Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (<2 m), er det ikke fare for at det vil utløse områdeskred.</p> <p>Det må også vurderes om det er mulig marin leire høyere opp i terrenget – slik at planområdet kan bli truffet av skred som løsner derfra. (Terreng som kan inngå i utløpsområdet for et skred kan avgrensnes til 3 x løsneområdets lengde målt fra nedre kan av løsneområdet).</p> <p>Dersom planlagte tiltak ligger over marin grense, er de ikke utsatt for områdeskredfare. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må det gjennomføres videre utredning iht. prosedyren.</p>	Se pkt. 4.
3	<p>Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred</p> <p>Følgende terrengkriterier legges til grunn for å tegne aktsomhetsområder:</p> <p>a) Terreng som kan inngå i løsneområde for et skred:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Total skråningshøyde (i løsmasser) over 5 meter, eller Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og høydeforskjell over 5 m <p>Aktsomhetsområder ligger innenfor 20 x skråningshøyden, H, målt fra bunn av skråning (ravinebunn, bunn av elv eller marbakke i sjø (inntil 25 muh.)).</p>	Se pkt. 4.

 <p>Figur 3.1 Aktsomhetsområde for løsneområde</p> <p>b) Terreng som kan inngå i utløpsområdet for et skred:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 x lengden til løsneområdets lengde. Løsneområdet er enten en eksisterende faresone (steg 1) eller et aktsomhetsområde (steg 3a), eller - Utløpssone som allerede er kartlagt (som vist på NVEs temakart Kvikkleire (16)).  <p>Figur 3.2 Aktsomhetsområde for skred som inkluderer utløpsområde</p> <p>Kriteriene a) og b) benyttes for å tegne opp aktsomhetsområder for områdeskred. En geotekniker kan gjøre en mer nøyaktig avgrensning av faresonen, dette inngår i prosedyrens del 2. Terrengkriteriene viser at også terreng som er helt flatt kan være utsatt for områdeskred. Derfor er det også nødvendig å vurdere hvilke skråninger et skred kan starte utenfor eiendommen eller plangrensen.</p> <p>Dersom planlagte tiltak ligger i terreng som er innenfor et aktsomhetsområde, må det utredes videre av geotekniker iht. prosedyrens punkt 4-11.</p>	
<p>4 Bestem tiltakskategori</p> <p>Tiltakskategori bestemmes ut fra konsekvens av tiltaket ved skred, se NVE's veileder 3.3.1. Videre utredning avhenger av tiltakskategorien. Omfang av utredningen tilpasse plannivå se NVE's veileder 3.4.</p> <p>For tiltakskategori K3-K4 må det utredes videre iht. denne prosedyren. For tiltakskategori K0-K2 må sikkerhet mot områdeskred dokumenteres iht. kravene i NVE's veileder kap. 3.3.3 til 3.3.5</p>	Tiltakskategori (iht. NVE 1/2019) vurderes å være K4 . (Tiltak som medfører større tilflytting/personopphold, samt nærings- og industribygg).
<p>5 Gjennomgang av grunnlag – identifikasjon av kritiske skråninger og mulig løsneområder</p> <p>Tidligere grunnundersøkelser/geotekniske vurderinger, samt detaljerte kart gir grunnlag for å identifisere skråninger hvor skred kan initieres og eventuelt utvikle seg til områdeskred. Potensielle løsneområder for områdeskred med lengde L = 15H tegnes som grunnlag for befaringen, grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger. Avgrensningen av tidligere registrerte soner må verifiseres iht. dagens kartgrunnlag, inkludert dybder under vann. Se kap. 4.2.</p> <p>Eksisterende grunnundersøkelser kan vise at det ikke er sprøbruddsmateriale i grunnen, og dermed dokumentere at det ikke er områdeskredfare.</p> <p>Dersom planlagte tiltak ligger innenfor et mulig løsne- eller utløpsområde, må det utredes videre iht. denne prosedyren.</p>	Geoteknikk AS har utført stabilitetsberegninger på skråningen før og etter oppføring av tiltaket. Resultatet av beregningene viser at planområdet for eksisterende terreng klarer kravet til sikkerhet både før og etter oppføring av tiltaket. Se kapitel 6.2 for oversikt over utførte vurderinger.
<p>6 Befaring</p> <p>Befaring er nødvendig for å få oversikt over forhold som topografi, erosjon, berg i dagen, tidligere inngrep og annet som kan ha betydning for avgrensning av løsneområdet skissert i steg 5 og for planlegging av grunnundersøkelser. I noen tilfeller vil geotekniker ved befaring kunne avkrefte muligheten for områdeskred, men ofte vil det være behov for supplerende grunnundersøkelser for å avklare dette. Se kap. 4.3</p>	Geoteknikk AS har befart området sammen med tiltakshaver. Etter utført befaring på området, er det ingen synlig inngrep (i terreng) som kan ha betydning for stabiliteten. I skråningen mot vest og nord er det berg i dagen.

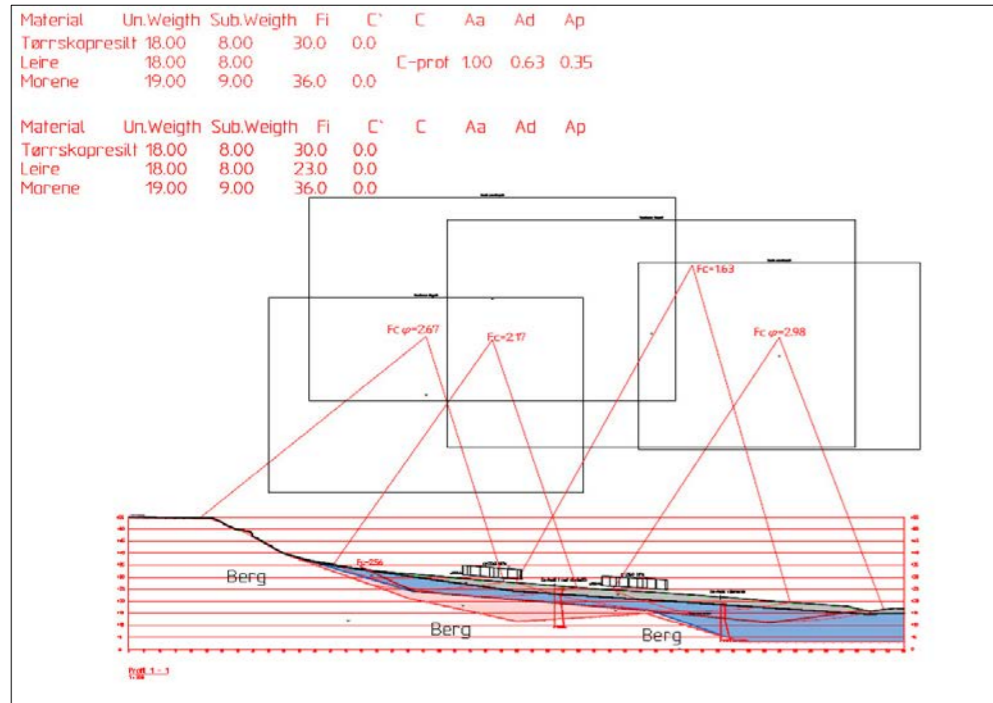
7	<p>Gjennomfør grunnundersøkelser</p> <p>Det må gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser der det ikke finnes tilstrekkelige data fra tidligere utførte undersøkelser. Grunnundersøkelser utføres for å kartlegge forekomst av kvikkleire/sprøbruddsmateriale som grunnlag for soneavgrensing, faregradklassifisering og ev. videre stabilitetsberegning. Se kap.4.4.</p> <p>Innledende grunnundersøkelser bør gjennomføres så tidlig behovet for videre undersøkelser og utredninger. Økt omfang av grunnundersøkelser vil medføre mindre usikkerhet i vurderingene. Innledende grunnundersøkelser vil i noen tilfeller kunne avkrefte at det er sprøbruddsmateriale i området.</p> <p>Dersom det er påvist/antatt sprøbruddsmateriale i de mulige løsnemrådene som kan berøre tiltaket, må det utredes videre iht. denne prosedyren</p>	Sweco AS og Geoteknikk AS har tidligere utført grunnundersøkelser på eiendommen. Se kapittel 5.2 for oversikt over lagdelingen.
8	<p>Vurder aktuelle skredmekanismer og avgrens løsne- og utløpsområder</p> <p>Aktuelle skredmekanismer i sprøbruddsmateriale er bl.a. avhengig av terrengforhold, sprøbruddsmateriale beliggenhet og leiras omrørte fasthet. Metodikk for bestemmelse av aktuell skredmekanisme og nærmere avgrensning av løsnemrådet er beskrevet i kap. 4.5. Utløpsområdes utstrekning er avhengig av aktuell skredmekanisme, løsnemrådets størrelse og terrengforholdene i utløpsområdet. Hvordan avgrensning av utløpsområder er nærmere beskrevet i kap. 4.6.</p> <p>Dersom tiltaket ligger innenfor et løsne- eller utløpsområde, må det utføres videre utredning iht. denne prosedyren.</p>	For dette området viser grunnundersøkelsene at det er varierende tykkelse på laget med kvikkleire. Siden omfanget av grunnundersøkelsen og optak av prøver er begrenset, er det konservativt å anta at det kan utvikle seg retrogressiv skred i området.
9	<p>Klassifiser Faresoner</p> <p>Faresoner klassifiseres med faregrad og konsekvens som beskrevet i kap. 4.7. Utløpsområdene får samme faregrad som løsnemrådet. Konsekvens klassifiseres samlet for sonens løsne- og utløpsområde. For tidligere klassifiserte faresoner skal klassifiseringen (faregrad og konsekvens) vurderes på nytt.</p> <p>Beregnet faregrad avgjør sikkerhetskrav, se Tabell 3.3 Tilfredsstillende sikkerhet dokumenteres iht. punkt 10 i prosedyren.</p>	Se kapittel 7 for klassifisering av faresonen.
10	<p>Dokumentere tilfredsstillende sikkerhet</p> <p>Stabilitetsberegninger gjennomføres og sikkerhet dokumenteres, iht. Sikkerhetskravene i kap. 3.3. Hvis sikkerheten er for lav, skal mulige sikringstiltak vurderes for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Stabilitetsberegninger skal gjennomføres som beskrevet i kap. 4.8 og kap. 5.</p> <p>Føringer for detaljprosjektering, kontroll av prosjektering og utførelseskontroll skal beskrives. Om nødvendig skal det utarbeides krav til rekkefølge av bygge- og anleggstiltak, f.eks. i form av rekkefølgebestemmelser og faseplaner. I arealplaner må nødvendige føringer fremgå av planbestemmelsene.</p> <p>Soneutredninger inkludert beregning av dagens stabilitet og stabilitet med evt. sikringstiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet dokumenteres. Vurderinger skal kvalitetssikres av uavhengig foretak.</p>	Geoteknikk AS har utført stabilitetsberegninger på skråningen før og etter oppføring av tiltaket. Resultatet av beregningene viser at planområdet for eksisterende terreng klarer kravet til sikkerhet både før og etter at tiltaket er oppført. <p>Det ingen terreng som kan skape skredfare mot tiltaksområdet. Tiltaket ansees ikke ha noe innvirkning på stabiliteten i området og på omkringliggende bygninger.</p>

14. Vedlegg 2: Stabilitet-beregningsresultater og situasjonsplan



27

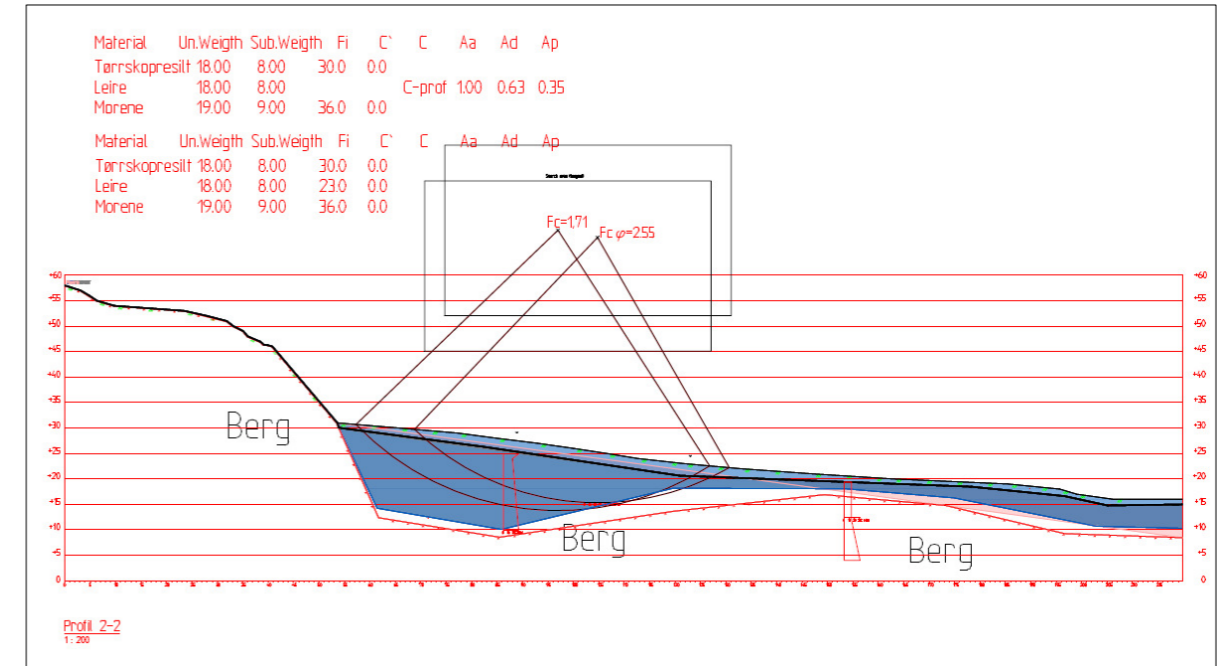
Kontakt: hpb@geoteknikk1.no
Mobil: 48177305www.geoteknikk1.nooyvind@geoteknikk1.no
Mobil: 91350133



Kontakt: hpb@geoteknikk1.no
Mobil: 48177305

www.geoteknikk1.no

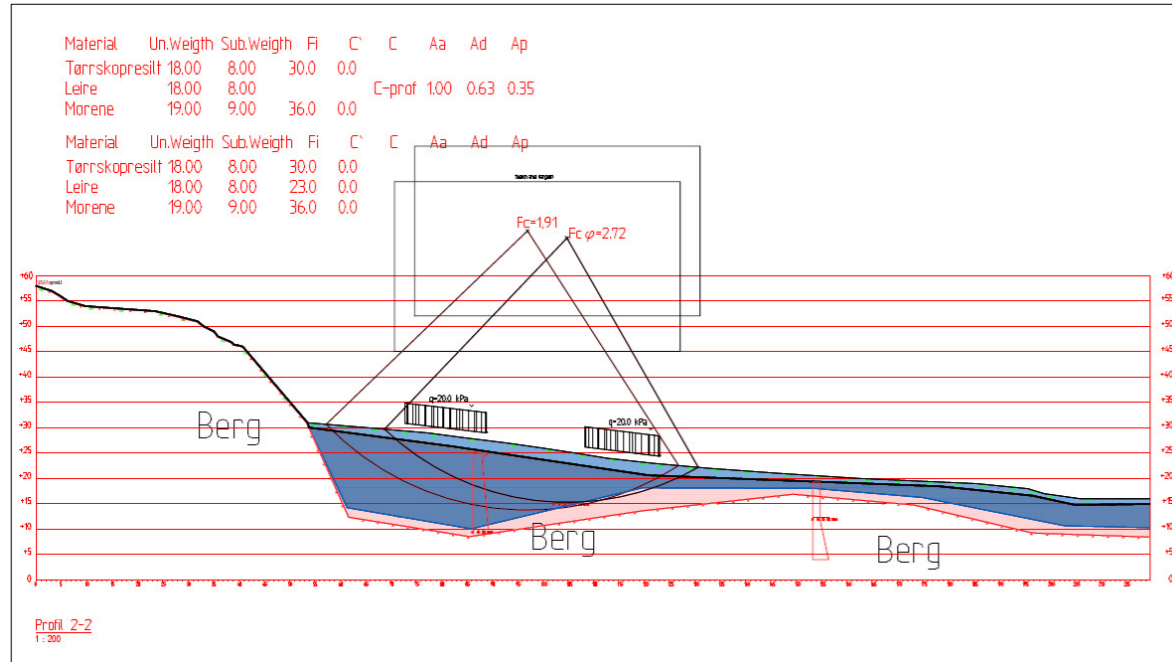
oyvind@geoteknikk1.no
Mobil: 91350133



Kontakt: hpb@geoteknikk1.no
Mobil: 48177305

www.geoteknikk1.no

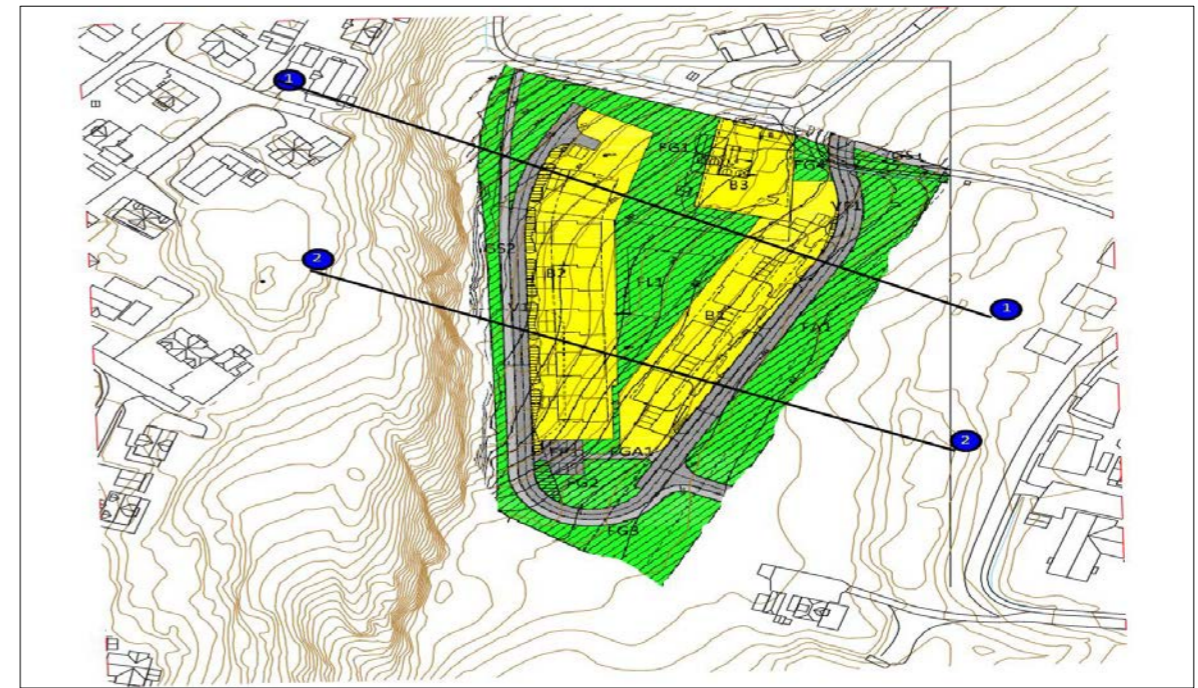
oyvind@geoteknikk1.no
Mobil: 91350133



Kontakt: hpb@geoteknikk1.no
Mobil: 48177305

www.geoteknikk1.no

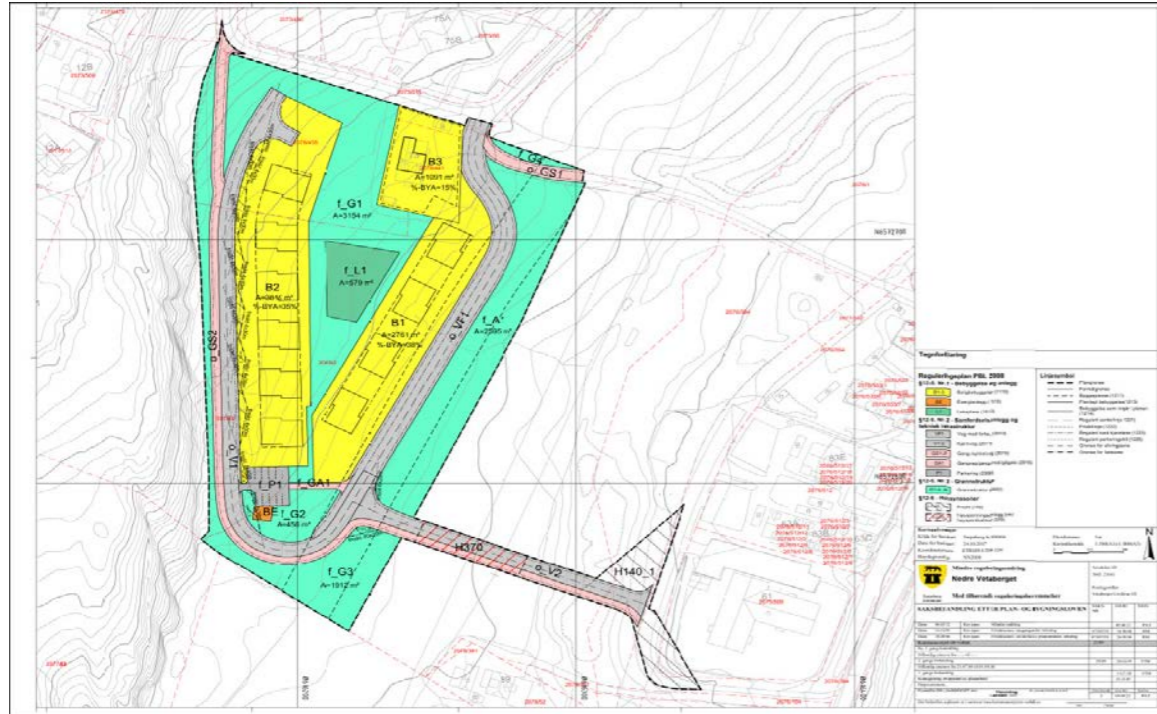
oyvind@geoteknikk1.no
Mobil: 91350133



Kontakt: hpb@geoteknikk1.no
Mobil: 48177305

www.geoteknikk1.no

oyvind@geoteknikk1.no
Mobil: 91350133



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.10.2024

Versjon 3: 14.11.2024

Kontakt: hpb@geoteknikk1.no
Mobil: 48177305

www.geoteknikk1.no

oyvind@geoteknikk1.no
Mobil: 91350133



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: <ul style="list-style-type: none"> • § 2: «§ 3.12» er endret til «§ 3.11» • § 3.11: «vedlegg 1» er endret til «vedlegg» • § 3.9: «Retningslinje til § 3.10» er endret til «Retningslinje til § 3.9».

Innhold

Innhold.....	3
Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033	4
§ 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5).....	4
§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 11-6)	4
§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8).....	5
§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a)	5
§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8).....	6
§ 3.3 Flom.....	6
§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl. § 11-8 a).....	7
§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c).....	8
§ 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d).....	8
§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d).....	8
§ 3.8 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d) ..	8
§ 3.9 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d).....	8
§ 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e).....	9
§ 3.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl. § 11-8 f).....	9
§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9).....	9
§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1).....	9
§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)	10
§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl. § 11-9 nr. 4).....	11
§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)	12
§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	12
§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)	12
§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven	12
§ 4.8 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. 11-9 nr. 2)	12
§ 4.9 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. 11-9 nr. 8).....	13
§ 4.10 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	13
§ 4.11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	13
§ 4.12 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	14
§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6)	16

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6).....	17
§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).....	17
§ 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5).....	18
§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a).....	18
§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3).....	19
§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5).....	19
§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).....	19
§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6).....	20
§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6).....	20
§ 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7).....	22
§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7).....	23
§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3).....	28
§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....	28
§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10).....	29
§ 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6).....	30
§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8).....	30
§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8).....	30
§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11).....	30
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10).....	30
§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10).....	39
§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11).....	40
§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd).....	46
Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret.....	47

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033

Disse planbestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor avgrensingen til kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser, arealformål og hensynssoner er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene. Temakartene inngår som en del av planbestemmelsene og retningslinjene.

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

§ 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5)

- 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.
- Kommuneplanens arealdel skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
- Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftslivsområder.
- 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.
- Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern klima og samfunnsikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 11-6)

Retningslinje til § 2

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken i kommunen. Planen gir også rammer for nye kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-6, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

Kommuneplanens arealdel går ved eventuell motstrid foran arealformål og/eller bestemmelse i eldre reguleringsplan for samme areal med mindre annet er fastsatt i § 3.11, jf. pbl § 1-5. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommuneplanen, gjelde.

Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i:

- Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019*
- Kommunedelplan Langemyr-Langemyrfjellet 2005-2016, vedtatt 21.09.2006*

- c) *Kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og fv. 118 Ny Sarpsbru, vedtatt 08.10.2021*
- d) *Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, vedtatt 15.12.2022*

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)

§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a)

Innenfor sikringssonene H110_01 (Isesjø, hele nedbørsfeltet), H110_02 (Glomma oppstrøms Baterød) og H110_03 (Isnesfjorden) gjelder følgende:

- a. Tiltak som vil forurense drikkevannskildene Isesjø, Glomma (oppstrøms Baterød) og Isnesfjorden er ikke tillatt.
- b. Følgende gjelder uansett:
 - i. Innen 100 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) og Børtevatnet, tillates det ikke nye utslipp. Følgende gjelder ved utbedring av eksisterende utslipp:
 - a. For fritidsboliger i området tillates kun separert avløpsløsning med gråvannrensing og utslippsfritt toalett.
 - b. For boliger tillates kun separert avløpsløsning med gråvannrensing og utslippsfritt toalett eller svartvann til tett tank.
 - c. Dersom grunnforholdene ligger til rette for det, skal det benyttes infiltrasjon som siste rensetrinn i gråvannrensingen.
 - 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 forurensning av drikkevannskilde skal sendes til uttalelse til vannverkseier, sammen*

med en farekartlegging. Det kan også stilles krav om konsekvensutredning i tråd med forskrift om konsekvensutredning § 10 tredje ledd bokstav f. Tiltakshaver har ansvar for dokumentasjon av sikkerhet mot forurensning og gjennomføring av eventuelle sikringstiltak avklart i farekartleggingen eller konsekvensutredningen.

- iii) *Krav jf. bokstav b pkt. i gjelder ikke for eiendommer med gyldig utslippstillatelse gitt i 2008 eller seinere.*
- iv) *Til bokstav b pkt. iii: Unntak gis kun for avgrensede tidsperioder og kun for helt spesifikke behov som for eksempel flytting av dyr eller av hensyn til dyrevelferd.*
- v) *Se også § 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag.*

§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8)

For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H310 skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner). Sikkerhet mot skred i bratt terreng utredes i samsvar med NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

Retningslinje til § 3.2

- i) *Aktsomhetsområder og faresoner for skred er sårbare mot terrenginngrep. Selv små tiltak vil kunne påvirke områdestabiliteten eller endre flomveier. Mindre terrenginngrep kan derfor være vesentlige inngrep og være søknadspliktige, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k. Tiltak som reduserer områdestabiliteten tillates ikke. Før terrenginngrep igangsettes må det være dokumentert at områdestabiliteten ikke vil bli redusert.*
- ii) *Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold.*
- iii) *Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist på plankartet og temakart Grunnforhold som:*
 - a) *Faresone H310_aktsomhet steinsprang*
 - b) *Faresone H310_aktsomhet snøskred*
 - c) *Faresone H310_aktsomhet jord- og flomskred*
 - d) *Faresone H310_aktsomhet kvikkleire*
- iv) *Aktsomhetsområder for steinsprang omfatter ikke steinsprang som kan forekomme i små skrenter.*
- v) *Aktsomhetsområder med mulighet for marin leire omfatter ikke utløpsområder. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må faren for skred utredes iht. prosedyren i NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner).*

§ 3.3 Flom

Se § 4.15 Flom og overvann.

§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl. § 11-8 a)

- a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350_01, H350_02 og H350_03, vist på temakart Hensynssoner brann-/eksplosjonsfare, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.
- b. Innenfor faresoneområdet H350_01 gjelder følgende:
 - i. H350_01a Indre hensynssone
 - a. Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene tillates ikke.
 - ii. H350_01b Midtre hensynssone
 - a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.
 - b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.
 - c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter bokstav a.

Retningslinje til § 3.4 b. ii.

Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

- iii. H350_01c Ytre hensynssone
 - a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.
 - b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.
 - c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i bokstav a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

Retningslinje til § 3.4 b. iii.

Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c)

Retningslinje til § 3.5

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan for området.

§ 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d)

Båndleggingssone H710_01 Datasenter/batterifabrikk, Hasle: Området er båndlagt for regulering av et stort datasenter og/eller batterifabrikk. Endelig avgrensning av området, inkludert pumpestasjon ved Glomma, adkomstveier mm., avklares i områderereguleringsplanen. 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 områderereguleringsprosessen om etablering av batterifabrikk faller inn under storulykkeforskriften. Sikkerhet mot forurensning av drikkevannskilden Glomma må utredes og eventuelle tiltak må avklares i områderereguleringsplanen.

§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d)

I områder vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

Retningslinje til § 3.7

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

§ 3.8 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d)

Retningslinje til § 3.8

- i) *I områder vernet etter kulturminneloven gjelder egne vernebestemmelser. Tiltak krever samtykke fra regional kulturminnemyndighet.*
- ii) *Fredete bygg og anlegg er markert på plankartet med hensynssone H730. Automatisk fredete kulturminner er merket med rune-R. Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.*

§ 3.9 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje til § 3.9

- i) Sentral- og regionalnettene (planlagt og utbygd) omfattes av båndleggingssone H740. Se også bestemmelse §4.21 Høyspenningsanlegg, som også omfatter distribusjonsnett.
- ii) Se Statnett sin veileder "Anleggsmaskiner og elektriske anlegg".

§ 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e)

- a. H810_01 Grålum: Innenfor hensynssonen skal det i områdereguleringsplanen om nødvendig gis krav om utbyggingsavtaler og urbant jordskifte for å fordele kostnader til teknisk infrastruktur og verdier.
- b. H810_02 Tunborg (KPS): Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Området skal reguleres under ett. Gode koblinger til hovedsykkelnnett 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 syklist og fotgjengere langs Sarpsborgveien fra Albert Moeskaus vei til Industriveien.

§ 3.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl. § 11-8 f)

Innenfor områdene vist som hensynssone H910 og listet opp i vedlegg gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser uendret.

Retningslinje til § 3.11

Ved motstrid mellom reguleringsplanen som er vist med hensynssone H910 og kommuneplanen, gjelder reguleringsplanen. I tilfeller hvor reguleringsplanen er taus, gjelder bestemmelsene i kommuneplanen.

§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

- a. I områder avsatt til hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende underformål,

kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav¹ 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 ivarettatt 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 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger og lignende, eller endring av bestående.
 - iii. Oppføring av inntil 600 m² bruksareal eller 800m² 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 trafiksikkerhet er ivarettatt.
 - v. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.

¹ a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning konstruksjon eller anlegg

b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a

d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a

k) vesentlig terrenginngrep

l) anlegg av vei, parkering og landingsplass

m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn

- c. I områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:
- Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.
 - 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:
- Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.
 - 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 m² og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
 - Bruksendring av eksisterende bygninger.
 - Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.
- e. Innenfor område N-04-BA Eidet og BS-Eidet er følgende unntatt fra plankravet: midlertidige bygninger og anlegg med opptil 200 m² 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

- 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, trafiksikkerhet eller samfunnsikkerhet. Mindre tiltak på eksisterende jernbaneinfrastruktur omfattes av unntaket.*
- 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)

- 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.
- 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 kjørebane kant der det ikke er fortau. Taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.

Dette gjelder ikke for:

- Regulerte områder hvor annen byggegrense er satt i reguleringsplanen.
- 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.
- Riving og gjenoppføring av bebyggelse på samme sted, så lenge taket ikke kommer nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.
- 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

- 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).*
- 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) 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 sjenere 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 biloppstillingsplasser ellers i kommunen		Antall sykkelplasser innenfor byområdet	Antall sykkelplasser ellers i kommunen
		Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum		
Bolig	Per boenhet	0,8		1		Min 1,5	Min 1,5
Omsorgsbolig, bofelleskap, asylmottak	Per boenhet	0,25	1	0,25	1	Min 1	Min 1
Forretning (små varer)	Per 100m ² BRA		3 opptil 500 m ² 2 per 100 m ² over 500 m ²		6	Min 3	Min 1
Forretning (store varer), kjøpesenter	Per 100m ² BRA		1,5		1,5	Min 1	
Kontor	Per 100m ² BRA		2		2	Min 3	Min 1
Industri	Per 100m ² BRA		0,5	Løses i reguleringsplan			
Lager	Per 100m ² BRA		0,1	Løses i reguleringsplan			
Restaurant, forsamlingslokale, treningssenter, øvrig tjenesteyting	Per 100m ² BRA		2,5		5	Min 2	Min 1
Barnehage	Per ansatt		0,5		1	Min 0,7	Min 0,2
	Per barn	0,15	0,25	0,15	0,25	Min 0,2	Min 0,1
Grunnskole, VGS	Per ansatt		0,5		1	Min 0,5	Min 0,2
	Per elev					Min 0,5	Min 0,2

Beregnet antall plasser avrundes til nærmeste hele antall (1,5 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom

reguleringsplan. For område BA.N-2 Kalnes gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf. bestemmelse § 5.1.7.

- a. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.
- b. Følgende gjelder for bilparkering:
 - i. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det er krav om minimum én plass.
 - ii. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
 - iii. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
 - iv. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.
 - v. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene tillates ikke.
 - vi. I bygg og anlegg med offentlig tilgjengelig parkering skal minst 10 % av parkeringsplassene ha ladepunkt før det gis brukstillatelse. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
- c. Følgende gjelder for sykkelparkering:
 - i. Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg.
 - ii. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum innenfor byområdet skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.
 - iii. Sykkelplassene skal ha stativ som gjør det mulig å låse sykkel 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 m² 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 m² 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 kompensierende 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 H220 gjelder 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 støyreducerende tiltak.

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

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstillende 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 (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO₂).
- ii) I rød sone på temakart Luftforurensing skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensing. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortetningsområder, etter en helsefaglig vurdering.
- iii) Gul sone på temakart Luftforurensing er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensing. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt innelima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

- a. For alle planer og tiltak innenfor hensynsoner H320 skal trygghet mot fare eller skade vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2 med gjeldende veiledning, herunder NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak og NVEs veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller skade fra flom/oversvømmelser.
- b. Påslipp av overvann til det offentlige nettet tillates bare der nettet har kapasitet.
- c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert innenfor byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.

- d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:

- i. En beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 3845 Blågrønn faktor.
- ii. En overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidige nedbørsmengder, trygge flomveier og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinje til § 4.15

- i) Følgende er tatt inn som faresoner H320 på plankartet, og vist på temakart Flom:
 - a) Kartlagte flomsone langs Glomma fra Hasle til Rolvsøysund er vist som faresone «H320_kartlagt flomsone Glomma» (jf. NVEs rapport nr. 7 2006).
 - b) Aktsomhetsområder for flom langs øvrige vassdrag og for Glomma for øvrig er vist som faresone «H320_aktsomhet flom vassdrag».
 - c) Aktsomhetsområder for oversvømmelser ved styrtregn er vist som faresone «H320_aktsomhet_overvann».
- ii) Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Glomma sør og Morsa datert 15.01.2024 skal legges til grunn i byggesøknader og/eller planlegging av ny bebyggelse. Prosjekter som reguleres bør oppfylle en blågrønn faktor i henhold til veilederen. Eventuelle avvik må begrunnes.
- iii) Til bokstav e: Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper/soner.
- iv) Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og bør bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.

§ 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5)

- a. Tiltak som utløser krav til slokkevann, skal prosjekteres og utføres i samsvar med kommunens retningslinjer for slokkevann og vannforsyning til sprinkleranlegg.
- b. Ved regulering av nye bolig- og næringsområder skal det settes av branngater som skal bidra til å stoppe spredning av en eventuell brann.

Retningslinje til § 4.16

- i) Det er tiltakshaver/ansvarlig(e) foretaks ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivarettatt.

§ 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 tilfredsstillende «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 Grunnforurensning 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 mikrotlesla 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 mikrotlesla 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 m² BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima for godkjenning av

Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.

Retningslinjer til § 4.20

- i) Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger.
- ii) Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres ved regulering og/eller som del av søknad om tiltak dersom det er beslutningsrelevant, for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.

§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.21

- i) Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.
- ii) Dersom vurderingen etter punkt i. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.
- iii) Ved nye tiltak og inngrep som kan ha negativ påvirkning på miljøtilstanden til en vannforekomst skal dette redegjøres for i reguleringsplan og søknad om tiltak, og veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.
- iv) Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.

§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.22

- i) Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap BS_Landskap_01 –_49 skal vurderes opp mot landskapsvirkninger.
- ii) Bestemmelsesområdene omfatter:
- a) Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (gjelder bokstav a - BS_Landskap_0_01 Sarpsfossen og Hafslund, og bokstav b - BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsetta)
- b) Landskap i tilknytning til kulturmiljø iht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.
- c) Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018
- d) Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015

iii) Med mindre det er spesifisert under at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.

iv) Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.22 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.

§ 4.22.1 Bestemmelsesområde BS_Landskap_01 Sarpsfossen og Hafslund

Nye store og dominerende bygninger og anlegg, herunder nye vei- og jernbaneanlegg, skal ha høy arkitektonisk kvalitet. I områder som inngår i, eller grenser inn mot Hafslund hovedgårds parkområder eller nære omgivelser, skal grøntområder og uteanlegg tilpasse seg omgivelsene. Eksisterende siktlinjier 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-Skjebergsetta

- 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 siktlinjier 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 saksyndige 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 særpreget.

- b. Ved regulering innenfor eller like utenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.

Retningslinje til § 4.24

- i) Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:
 - a) Riksantikvarens kulturmiljøer av nasjonal interesse, tidligere NBI-registeret (gjelder hensynssone BS_Kulturmiljø_01 Opsund)
 - b) Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020
 - c) Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner
- ii) Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.24 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjennomføring 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) Hustuffer, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trekker, hageanlegg og brygger som ligger innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø og som bidrar til å gi særpreget 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 tilbaketrasket 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 tilbaketrasket 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 arbeiderbrakkka 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 bydelssentret 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, beplantning 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, trafiksikker 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. Føringerne 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.
 - Adkomst.
 - 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 trafikktegninger beskrive nåværende og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikktiltak som er tilgjengelige. Den skal beskrive hvilke tiltak som vil gi trafiksikker 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:
- Offentlige, felles eller private uteoppholdsarealer og hager
 - Blågrønne elementer
- c. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
- Overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
 - Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - Alt terreng brattere enn 1:3, med unntak av arealer tilrettelagt med terrengskile, akebakke eller lignende
 - Arealer i rød sone, temakart for luftforurensning
 - Arealer i rød sone, temakart for støy
 - 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.

- Utearealene skal legges på den delen av tomte med de beste solforholdene, dersom disse arealene er egnet som uteoppholdsarealer.
- Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha et støynivå som er lavere enn grenseverdiene for gul sone for støy og luftforurensning.
- Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.
- Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

Retningslinjer til § 5.1.1.1

- 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.
- For prosjekter med 25 boenheter eller flere er det krav om både sandlekeplass og nærlekeplass/møteplass.
- 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.
- Ved regulering avsettes lekearealer/møteplasser med eget formål (uteoppholdsareal, lekeplass eller lignende). Områdene merkes med eierform felles eller offentlig på reguleringsplankartet.
- 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

- Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.
- Innenfor bestemmelsesområder BS_VF «Vesentlig fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting, gjelder følgende:
 - Utbyggingsprosjekter skal ha høy arealutnyttelse.
 - Ny bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelsesstruktur, høyder og/eller volum er tillatt.
 - 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 m² på tomten.

- 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 tomten, men kun en bruksenhet. Uthus/anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² 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 m³ 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 trafiksikker 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 friluftssinteresser.

- 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 friluftssinteresser
 - 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 m²
- b. Mindre tilretteleggningstiltak 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 friluftssinteresser.
- 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 friluftssinteresser.
- 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 ivaretagelse 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 friluftslivsinteresser,
- 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 gjenoppføring av kårbolig er tillatt.
- d. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m².
- 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 m².

§ 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 m² 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 m³ 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 m² 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 m² 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 m³ 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 næringsseiendommer:

- i. Fasadeendringer
- ii. Riving og gjenoppføring

- iii. Utvidelse av eksisterende bebyggelse, med maksimum 50 m² 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 forurensningsloven.

Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
22054	Del av Søndre Alvim	21.06.2007 (planendring 28.10.2022)
21041	Nedre Vetaberget	14.05.2009 (planendring 14.09.2023)
13015	Tunejordet, Obs/Stopp	18.02.2010
13016	Hundskinn	28.10.2010
33006	Furuholmen	11.04.2013
13017	Lilleteveien 6B og 8	07.05.2014
26029	Kampenest vest	18.06.2015
21049	Opstad vest	18.06.2015
24037	Øya seniortun, 2096/5, 7	12.11.2015
22064	Fv 109. Alvim - Torsbekkdalen, del 2	10.12.2015
26028	Roligheten	21.04.2016
26026	Kampenestmyra nord (Bredmyra)	16.06.2016
13020	Fv. 118 - Undergang ved Tune kirke	14.09.2017
21063	Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker	14.12.2017
26034	Kroken boligområde (tidligere Jellestad)	01.03.2018
28016	Navestad - Berg søndre gnr. 1045 bnr. 3 m.fl.	21.06.2018
33007	Brunsbekken, Varteig	15.11.2018
22075	Østfoldkorn	15.11.2028
31018	Vister næringspark	13.12.2018
27040	Bodalstranda	28.02.2019
27039	Bergheim	11.04.2019
27041	Bjørnemyr	20.06.2019
21066	Grålumveien 40 A	26.09.2019
23057	Baterød vannverk	27.02.2020
22073	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
22074	Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser	27.02.2020
26044	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
26036	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27042	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
27043	Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser	27.02.2020
23052	Fv. 118 Tuneveien - holdeplasser	27.02.2020
22071	Gaupefaret 20	27.02.2020
26042	Kalaveien 17A og Moenskogen 17	06.10.2020
28017	Fv 22 Storhaugen, k.holdep	10.12.2020
23054	Sykkelveier Store Tune 1-4 parsell	16.09.2021
21064	Bjørnstadmyra næringspark	16.09.2021
22069	Knattås	14.10.2021
22065	Greåkerveien 121 SMV	18.11.2021
22071	Gaupefaret 20	27.02.2022
31021	Faunapassasjen	03.03.2022
23053	Maugesten	16.06.2022

26035	Rv. 22 Hafslund Dondern	17.11.2022
22085	Alvim renseanlegg	11.05.2023
26032	Rv. 22 gang- og sykkelveg Nygårdshaugen–Holmegil	11.05.2023
21060	Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvsøysund bru–Alvim	15.06.2023
21060	Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru	15.06.2023
23023	Ravneberget Fengsel	21.09.2023
27044	Kløvningsten område B4, N4, N5 og N6	21.09.2023
21070	Bjergås	21.09.2023
22081	Ugleveien - Gaupefaret	21.09.2023
37014	Sarpsborg Pukkverk AS	14.11.2023
27047	Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem	14.12.2023
22082	Yvenveien	28.02.2024
13024	Fosby næringsområde	23.05.2024
22087	Vesterheim	12.09.2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Holandsveien 31
1718 GREÅKER

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Oppdragsnummer:

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre