

PROAKTIV

Delikat og
nyere
leilighet!

HAFSLUNDTUNET 8C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvensvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



BORGENHAUGEN

Nyere og meget pent leilighet i 2. etg. - 3 soverom - Stor veranda.
Carport - Fine solforhold!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hafslundtunet 8C, 1738
Borgenhaugen

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 1048, bnr. 697, snr. 15 i
Sameiet Hafslundtunet trinn 4

Prisantydning: 3.390.000,-

Omkostninger: 101.500,-

Totalpris: 3.475.840,-

Kommunale avgifter: 22.973,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 4/3

BRA: 86 m²

BRA-i: 92 m²

BRA-e: 6 m²

TBA: 38 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i carport i
felles frittliggende carportrekke.

Utleie av carport/garasje krever samtykke
fra styret, og kan bare skje til andre
seksjonseiere/beboere i sameiet.

Felleskostnader pr. mnd.: 2.050,-

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
23	25	26	30
Plantegninger	Leder/megler	Kjerneinformasjon	Vedlegg
203	208		
Kontorets side	Budskjema		



BORGENHAUGEN

Kommune: Sarpsborg / Område: Sarpsborg - Borgenhaugen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på.
Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i det nyetablerte feltet, Hafslundtunet. Området består i hovedsak av nyere to- og firemannsboliger. Boligfeltet er godt etablert, og området er stille og rolig med hyggelige utearealer. Det er lagt vekt på å skape et hyggelig nærmiljø og veiene inn på feltet gjør at det er minimalt med trafikk. Leiligheten ligger plassert slik at man har begrenset med innsyn.

I nærområdet har du flotte skogområder og mange fine turmuligheter, samt den flotte Hafslundparken. Det er kort vei til dagligvarehandel, Iseveien senter, idrettsanlegg og treningssenter, samt at busstopp ligger like i nærheten. Med bil bruker man ca. 5-6 minutter inn til Sarpsborg sentrum, som har alle fasiliteter.

Skogro barnehage ligger rett i nærheten, og det er kort vei til



OFFENTLIG TRANSPORT

Edonbakken 40 Linje 133	6 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen PostNord	19 min 1.6 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	5 min 2.1 km

VARER/TJENESTER

Storbyen	9 min
Apotek 1 Iseveien	5 min

SPORT

Hafslund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.1 km
Navestad idrettspark Ballspill, fotball	15 min 1.3 km
Family Sportsklubb Iseveien Senter	23 min
Sports Club Sarpsborg	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hafslund Hovedgård & Konfera...	14 min
---------------------------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



barneskole og ungdomsskole. Det er kort vei til av- og påkjøring til E6, og videre til det nye sentralsykehuset på Kalnes.

Ønsker man å ta en tur for å bade er det ca. 10 minutter med bil til Skjebergkilen. Her finnes også båthavn, flere bademuligheter, restaurant og fiskeplass.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

informasjon om nærområdet.

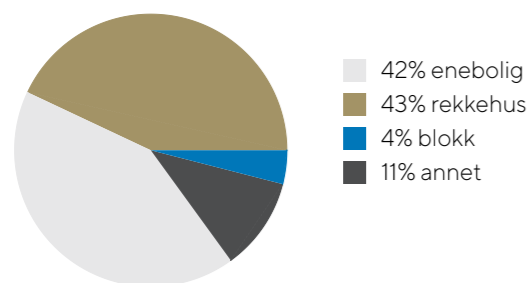
Bebyggelse

Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig, som er oppført i 2018.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Proaktiv på visningsdagen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 4 klasser	16 min 1.4 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	7 min 2.3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	7 min 2.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 3.8 km

BARNEHAGER

Skogro barnehage (0-5 år) 108 barn	5 min 0.4 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	8 min 0.7 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	15 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL HAFSLUNDTUNET 8C

Vi starter utendørs.

BYGGEMÅTE

Ringmurselementer og støpt gulv mot grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malt hoved ytterdør, samt malt balkongdør i tre.
Taket er tekket med papp eller folie.
Renner og nedløp i plastbelagt stål.
Terrasse i impregnerte materialer og aluminiums rekkverk.
Det er sitteplasser på begge sider av leiligheten.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 01.09.25 14:21, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmann har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Ifølge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 2:

- Våtrom - bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Våtrom - vaskerom/bod: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

TGIU:

- Radon - Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger tidligere i huset/leiligheten. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten.
- Våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dette er mot badet og mot yttervegg.
Kontroller ytterligere veggen, når våtrommet er tømt, gjør tiltak om det er nødvendig.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.





«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, bad, vaskerom/bod, kontor, stue- og kjøkkenløsning og 3 soverom.

Carport og bod.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 92 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm
- Totalt BRA: 98 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 38 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Denne lekre leiligheten er gjennomført med moderne design og høy kvalitet. Med en lys og luftig atmosfære, takket være høy takhøyde i stue og kjøkken, fremstår boligen som romslig og innbydende.

De store vinduene gir et godt lysinnslipp og en fin utsikt mot den vestvendte verandaen. Et perfekt sted å nyte solrike ettermiddager.

Sentralt i leiligheten finner du en åpen stue- og kjøkkenløsning, som flyter sømløst sammen for å skape en sosial og moderne bo opplevelse. Kjøkkenet er stilrent med slette hvite fronter, integrerte hvitevarer og god benkeplass. Laminat benkeplate og det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Downlights i himling. Her er det ideelt for både matlaging og hyggelige samlinger.

Den åpne løsningen i stuen gir god plass til både sittegruppe og en romslig spisestue som betyr god plass til både underholdning og avslapning. Fin avbrytning i stue med spilevegg som gir et ekstra godt inntrykk. Fra stuen er det utgang til en fantastisk vestvendt veranda som virkelig gir en ekstra dimensjon til boarealet.

Leiligheten har tre soverom, hvorav ett har skyvedørgarderobe for optimal oppbevaring.

Badet er elegant og tidsriktig med fliser på både gulv og vegger. Det er varmekabler i gulvet. Badet innehar en lekker dusjnise med innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredningen med integrert servant, noe som skaper et rent og stilfullt inntrykk. Et speil med innebygd belysning gir et ekstra moderne preg. Downlights i himling.

Planløsningen er praktisk og effektiv med et separat vaskerom, som gir ekstra komfort i hverdagen.

Innvendig er det gulv med parkett og fliser. Veggene har malte plater og fliser. Innvendige tak har malte plater. Det er høy himlings høyde.



Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Leiligheten kommer med carport og utebod.

Med en gjennomtenkt planløsning, moderne detaljer og stor takhøyde, fremstår denne leiligheten som både funksjonell og luksuriøs. Her kan man flytte rett inn og nyte den moderne livsstilen, i en bolig som har alt man kan ønske seg.

Oppvarming

Varmepumpe ble montert i 2018.

Elektrisk varmekabel i gang og bad.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning

undefined

STUE



GOD TAKHØYDE!







SOVEROM





3 SOVEROM



PLANTEGNING

PLANTEGNING



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgssopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgssopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Eiet tomt som er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Det er asfalterte trafikkarealer og biloppstillingsplasser.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Hafslundtunet trinn 4, Orgnr: 921362234
Sameiebrøk: 1/20

Fra årsberetning 2025:
Vedlikehold som er utført i 2024.
- Maling av carport.

Vedlikehold under arbeid.
- Fikse opp postkassestativet.
- Male søppelstativ.
- Bytte ut de dårlige hekkplantene.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Styregodkjennelse

Det er ingen krav til styregodkjennelse eller forkjøpsrett i sameiet.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet, men dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 88161576

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 835 437 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 341 748 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr. mnd kr. 2 050,-
Felleskostnader inkluderer: styrehonorar, drift og vedlikehold, tv/bredbånd, utvendig forsikring m.m.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Pt ingen gjeld i sameiet.
Andel felles formue kr. 28 868,-.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 22 973,48 pr. år
Eiendomsskatt utgjør kr. 6 052,- av dette beløpet.

Det er vannmåler på eiendommen. Oppgitte sum for kommunale avgifter vil derfor variere avhengig av forbruk. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene, som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

I tillegg til felleskostnader og kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på 4-mannsboligen, garasje og støttemur, datert 29.08.2023.

Utleie

Styret skal underrettes ved eventuelt utleie av boligen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Dok. 710338-1 datert 30.04.2018 - Seksjonering.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold

Sameiets eiendom omfattes av reguleringsplan 28013 Haugeveien 13, med formål:
- Bebyggelse og anlegg: Konsentrert småhusbebyggelse, renovasjonsanlegg og lekeplasser.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau og gang- og sykkelvei
- Grønnstruktur: Grønnstruktur, turvei
- Hensynssoner: - Frisiktsone, Gul støvsone og Rød støvsone.

Se vedlagte reguleringskart i salgsoppgavens vedlegg for ytterligere informasjon.

Berørte datasett hos Sarpsborg kommune:
Kommuneplanens arealdel 2024-2036, mulighet for marin leire, reguleringsplan.

For ytterligere informasjon se vedlegg i salgsoppgaven.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 1048 Bnr. 697 Snr. 15 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
84 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

85 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
98 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 475 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 488 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklærings skjema som er vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
 -BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
 -BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
 -BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
 -Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
 -TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eier

Dani Luta
 Iliriana Topalli-luta

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Provisjon 1,8% av salgssum, samt utlegg betales av selger.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
 Org.nr. 994976192
 Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgjør. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dato salgsoppgave
 16.9.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Leilighet i 2. etasje
- Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
- SARPSBORG kommune
- # gnr. 1048, bnr. 697, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 Rapportdato: 15.09.2025 Oppdragsnr.: 15333-1877 Referansenummer: ET5337
Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 2 av 17

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 3 av 17

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 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

Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 4 av 17

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje - Byggeår: 2018

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med papp eller folie.
Renner og nedløp i plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse i impregnerte materialer og aluminiums rekkverk.
Det er sitte plasser på begge sider av leiligheten.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv er opplyst til parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det er høy himlings høyde.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Badet er fra 2018.
Bygd i regi av utbygger.
Badet har fliser på vegger og gulv.
Himling er malt.
Sanitærutstyr er dusj, servant med skap og klosett.
Dusj med glass dører og toalett.
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vaskerom/bod

Vaskerom bod er fra 2018
Bygd i regi av utbygger.
Fliser på gulv og malte vegger.
Himling er malt.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2018 med fabrikk lakkerte overskap og underskap.
Det er integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon fra 2018.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert varmepumpe fra 2018.
Det er elektrisk anlegg med
1 stk. sikringsskap. Automatsikringer.
Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil.
Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet i 2. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 5 av 17

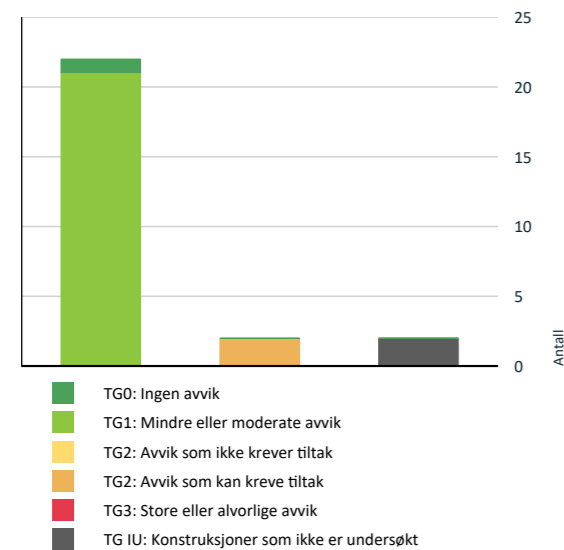
Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2. etasje

- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 6 av 17

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
2018

Kommentar
Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet. Det er borettslaget/sameie som har ansvaret for det som er utvendig, og tar de fleste kostnadene utvendig ved utbygging. Eier av leiligheten har normalt vedlikeholdsplikt på vinduer, dører og balkonger/terrasser.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp eller folie.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning bordkledning.

TG 1 Vinduer

Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 7 av 17

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i impregnerte materialer og aluminiums rekkverk. Det er sitte plasser på begge sider av leiligheten.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv er opplyst til parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er høy himlings høyde.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt avvik i 2. etasje, kjøkken og stue til gang, avvik ca. 15. mm. Over 15 mm. er TG.2. Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille, som ikke er nevnt her. Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

TG IU Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger tidligere i huset/leiligheten. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radon sperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg. Ukjent om det er i dette bygget var ferdig i 2018. Innhent dokumentasjon om mulig. Om ikke ta en ny radon måling.

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2018.
Bygd i regi av utbygger.
Badet har fliser på vegger og gulv.
Himling er malt.
Sanitærutstyr er dusj, servant med skap og klosett.
Dusj med glass dører og toalett.



ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk til over 25 mm.

ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mulig det er benyttet en lukket/vannsikker pose rundt systerne. Eller lage et hull for eventuell avrenning under toalett.

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført. Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet. 8 % på befaringsdagen

Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 8 av 17

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Vaskerom bod er fra 2018
Bygd i regi av utbygger.
Fliser på gulv og malte vegger.
Himling er malt.
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet er begrenset besiktiget fylt opp med ting.
Kontroller ytterligere rommet når det er tørt.



ETASJE > VASKEROM/BOD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM/BOD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør være en tett opp kant ved dør, så vannet ikke renner ut.
Etabler et bedre fall på gulvet når våtrommet fornyes.

ETASJE > VASKEROM/BOD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > VASKEROM/BOD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM/BOD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM/BOD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er mot badet og mot yttervegg.
Kontroller ytterligere veggen, når våtrommet er tørt, gjør tiltak om det er nødvendig.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med fabrikk lakkerte overskap og underskap.
Det er integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 9 av 17

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon fra 2018.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Andre installasjoner

Det er montert varmepumpe fra 2018.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er elektrisk anlegg med 1 stk. sikringskap. Automatsikringer. Elektrisk oppvarming, som ikke funksjonstestet. Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil. Sikring skapet er for lite, til alle ledninger, vurderer utvide skap plass. Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 10 av 17

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja av denne eier, tiden før er ukjent, da det har vært flere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
av denne eier, tiden før er ukjent, da det har vært flere eiere.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 11 av 17

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

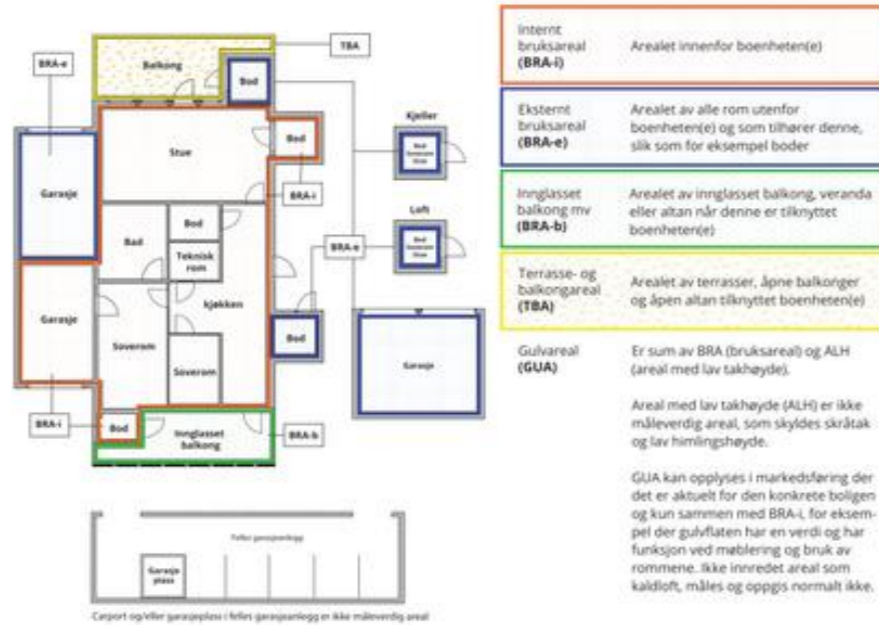
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgsnede 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.

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer

Leilighet i 2. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86	6		92	38
SUM	86	6			38
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, vaskerom/bod, kontor, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod og carport	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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?

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)
Leilighet i 2. etasje	86	0

Kommentar

Leilighet i 2. etasje

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Dani Luta	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1048	697		15	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hafslundtunet 8 C

Hjemmelshaver

Luta Dani, Topalli-Luta Iliriana

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten som ligger i et nytt og eldre boligområde.
Boligbebyggelse i nær tilknytning til skole og idrettsplass, bussholdeplass og nærbutikk.
Det er ca 10 min med bil til Skjebergkilen, og ca. 3 km til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten, som er felles for sameiet, er opparbeidet med gressplen, beplantning og asfalt.

Parkering

Parkering i carport eller på oppmerkede plasser

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 14 av 17

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 15 av 17

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Straktiltak 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 TG1U:** 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 tjenestetyper.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- 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 lyttertak 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.

Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 16 av 17

Hafslundtunet 8 C, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 697
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrade:** 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 måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasst 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/måleverdige areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 15333-1877

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 17 av 17

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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/personvernerklaring/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/ET5337>

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



Egenerklæring

Hafslundtunet 8C, 1738 Borgenhaugen

08 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hafslundtunet 8C	Hafslundtunet 8C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

15.05.2021

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

4 år og 3 mnd

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

Informasjon om selger

Selger

Luta, Dani

Selger

Topalli-Luta, Iliriana

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært sprek i flis og fukt

Det gjelder reklamasjon og de har reparert det

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det har vært arbeid i forbindelse med reklamasjon , Arbeidet ble utført av HOLMSKAU PROSJEKT AS

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

HOLMSKAU PROSJEKT AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

byttet rotorreim

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 3



Enok Systemer AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2022

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Side 4



Det er bygd soverom nr 3

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspiktig

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Topalli-Luta, Iliriana	2025-09-10	Luta, Dani	2025-09-08

Identification

Topalli-Luta, Iliriana

Identification

Luta, Dani



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Topalli-Luta, Iliriana
Luta, Dani10/09-2025
16:20:33
08/09-2025
23:44:23BANKID
BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 09.09.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsbo Vår ref.: 439/15
 Hafslundtunet 8 C Type: Eierseksjonssameie
 1738 BORGENHAUGEN Eiere: Dani Luta, Iliriana Topalli
 Organisasjonsnr: 921 362 234 Seksjonsnr: 15

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 050

Felleskostnader: Felleskostnader

2 050

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0

Gjeld siste årsoppg.: 4 956

Klient ajourf. lån:

Klient gj. s. årsoppg.: 99 136

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Emilie Olavesen

Adresse: Hafslundtunet 4 A

Postnr/-sted: 1738 BORGENHAUGEN

Telefon: Mob.: 91747070

E-post: hafslundtunet.bt4@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue: 28 868

Gjeld: 4 956

Andre inntekter: 1 024

Utgifter: 0

7: Pålydende

Pålydende:

Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 15

Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2018

Gårds/bruksnr: 1048/697 - seksjon:15

Bygningstype: Firemannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr: 88161576

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje: 2

Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Nei

Parkeringstype: Carport ()

Systemlås: Nei

Antall rom: 4

Husdyrhold: Se husordensregler

Oppr. antall rom: 4

Livsløp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Ansiennitetsregler: 1 - Ingen forkjøpsrett

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 09.09.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsbo	Vår ref.:	439/15
Hafslundtunet 8 C	Type:	Eierseksjonssameie
1738 BORGENHAUGEN	Eiere:	Dani Luta, Iliriana Topalli
Organisasjonsnr: 921 362 234		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

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

Utskriftsdato: 08.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1048	Bruksnr.	697	Festenr.		Seksjonsnr.	15
Adresse	Hafslundtunet 8C, 1738 BORGENHAUGEN								

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	9 626,70 kr
Eiendomsskatt	6 051,00 kr
Renovasjon	4 209,00 kr
Vann	6 922,63 kr
Sum	26 809,33 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen innværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	6 stk	5980.00	1/20	0 %	1 794,00 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	6 stk	0.00	1/20	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	5 stk	0.00	1/20	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1681000 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 052,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk vann i år	15%	117 m3	24.78	1/1	0 %	2 899,55 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	117 m3	41.33	1/1	0 %	4 835,73 kr
					Sum	22 973,48 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-1048/697/0/15

Norkart
Utskriftdato: 08.09.2025 10:00

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	30.04.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/20	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.forr.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Onummerering Onummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1048/697, 1048/697/0/1, 1048/697/0/2, 1048/697/0/3, 1048/697/0/4, 1048/697/0/5, 1048/697/0/6, 1048/697/0/7, 1048/697/0/8, 1048/697/0/9, 1048/697/0/10, 1048/697/0/11, 1048/697/0/12, 1048/697/0/13, 1048/697/0/14, 1048/697/0/15, 1048/697/0/16, 1048/697/0/17, 1048/697/0/18, 1048/697/0/19, 1048/697/0/20
Onummerering Onummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1048/697, 1048/697/0/1, 1048/697/0/2, 1048/697/0/3, 1048/697/0/4, 1048/697/0/5, 1048/697/0/6, 1048/697/0/7, 1048/697/0/8, 1048/697/0/9, 1048/697/0/10, 1048/697/0/11, 1048/697/0/12, 1048/697/0/13, 1048/697/0/14, 1048/697/0/15, 1048/697/0/16, 1048/697/0/17, 1048/697/0/18, 1048/697/0/19, 1048/697/0/20
Seksjonering Seksjonering	06.04.2018 06.04.2018	18/02082	Tinglyst 03.05.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TOPALLI-LUTA ILIRIANA F200793*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hafslundtunet 8C 1738 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)
LUTA DANI F250585*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hafslundtunet 8C 1738 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Registrert grunnforensing

Lokalitetsnr	200	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Haugeveien 13	Myndighet	Kommune
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	19.08.2025	Tilkn. eiendommer	1048/692, 1048/695, 1048/695/0/1, 1048/695/0/2, 1048/695/0/3, 1048/695/0/4, 1048/695/0/5, 1048/695/0/6, 1048/695/0/7, 1048/695/0/8, 1048/695/0/9, 1048/695/0/10, 1048/695/0/11, 1048/695/0/12, 1048/695/0/13, 1048/695/0/14, 1048/696, 1048/696/0/1, 1048/696/0/2, 1048/696/0/3, 1048/696/0/4, 1048/696/0/5, 1048/696/0/6, 1048/697, 1048/697/0/1, 1048/697/0/2, 1048/697/0/3, 1048/697/0/4, 1048/697/0/5, 1048/697/0/6, 1048/697/0/7, 1048/697/0/8, 1048/697/0/9, 1048/697/0/10, 1048/697/0/11, 1048/697/0/12, 1048/697/0/13, 1048/697/0/14, 1048/697/0/15, 1048/697/0/16, 1048/697/0/17, 1048/697/0/18, 1048/697/0/19, 1048/697/0/20, 1048/698

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-1048/697/0/15

 **Norkart**
Utskriftsdato: 08.09.2025 10:00

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hafslundtunet 8C	H0201	1048/697/0/15	86	4	1	1	Kjøkken

Adresse**Vegadresse: Hafslundtunet 8 C****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1402 Nordberg	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300654653		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	29.08.2023

1: Bygning 300654653: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 29.08.2023**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	344
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	344
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	388
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	388
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	267
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.11.2017	15.11.2017
Igangsettingstillatelse	13.11.2017	15.11.2017
Midlertidig brukstillatelse	23.05.2018	30.05.2018
Endre bygningsdata	08.02.2022	08.02.2022
Ferdigattest	29.08.2023	31.08.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hafslundtunet 8C	H0201	1048/697/0/15	86	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	172	0	172	194	0	194
H01	2	172	0	172	194	0	194

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-1048/697/0/15

 **Norkart**
Utskriftsdato: 08.09.2025 10:00

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1048/697

Bruksnavn		Beregnet areal	5908.4
Etablert dato	02.03.2017	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 sammen slåing 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	6571504.1	622137.24	Ja		5908.4	

Trivselsregler for Boligsameiet Hafslundtunet, trinn 4

Trivselsreglene er vedtatt på ordinært årsmøte 28. mars 2019
Sist endret på årsmøtet 10.04.2025

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 - 06:00 søndag til torsdag, og helligdager, og mellom klokken 24:00 - 09:00 fredag og lørdag, og dagen før helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00 (24:00), varsles naboer i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00 - 20:00.
- Lørdager klokken 10:00 - 18:00.
- På søndager og helligdager, tillates dette ikke

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
 - At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At balkongen/terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Ved bruk av åpen flamme/grilling på balkonger/terrasser må det utvises særlig forsiktighet, og tas hensyn ovenfor naboer. Bruk av kullgrill er ikke tillatt på balkonger/terrasser/plattinger.

4. Fellesarealer

Beboerne skal holde det rent og ryddig på eiendommen, inklusive fellesarealene, og forsøpling tillates ikke. Seksjonseiere har ansvar for at sitt eget inngangsparti holdes i orden. Dette inkluderer snøfjerning og salting/strøing om vinteren, og feiing.

Restavfall, papp/papir og glass/metall skal kastes i egne beholdere for disse formål.

Avfall skal ikke settes utenfor avfallsstasjonen/søppelkassene.

Plastavfall samles i egne plastavfallsposer, og settes ved avfallsstasjonen/ søppelkassene når det er plastinnsamling. Se Sarpsborg kommunes tømmekalender.

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

5. Kjøring og parkering

Det er én parkeringsplass pr. boenhet i sameiets felles carport/garasjeanlegg.

Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Unødvendig tomgangskjøring på sameiets områder er ikke tillatt.

Bil nummer to skal stå på skiltet parkering. Det er **ikke tillatt å parkere ved boenhetene over natten**, det er kun av og pålessing, samt parkering i forbindelse med kortere besøk som er tillatt. Lengere parkering må avklares med styret. Parkering må ikke være til hinder for utrykningskjøretøyer og snøbrøyting.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet, men dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyreekskremitter skal fjernes omgående.

7. Postkasser

Hver enkelt sameier har ansvar for sin postkasse. Ny postkasse skal være lik de som allerede er, eller godkjennes av styret.

8. Brudd på Trivselsreglene

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

Plan for fellesarealer, fasade og uteområder for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4

(Vedtatt på ordinært årsmøte i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, den 28. mars 2019. Endret på ekstraordinært årsmøte 29.05.2019, årsmøte 25.05.2020 og 04.04.2022).

Overordnet

Endringer av fasader skal være i henhold til kommunale bestemmelser. Den som ønsker å gjøre endringer må selv avklare dette med kommunen. Følgende endringer er allerede godkjent og kan gjennomføres, **men styret skal varsles før ethvert arbeid settes i gang.**

Terrasse:

- Tette åpen sidevegg:
 - Utførelsen skal være i tre, lik fasade.

- Rekkverk foran terrasse:

- Utførelsen skal være i tre tilsvarende rekkverk som allerede er satt.
- Høyde skal være 90 cm beregnet fra terrasse.

- Levegg:

- Levegg lik den som allerede er godkjent i 2. etg. skal fortsatt være godkjent.
- Høyde skal være minimum 120 cm og maksimum 180 cm, utførelse i tre.

Platting ved inngangsdør i 1. etasje:

- Platting skal være lik de eksisterende plattingene i sameiet.
- Plattingen ansees som et område som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.
- Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av dette området.

Utvendige persienner/markiser/screens:

- Skal være i tråd med fasadens farger.
- Skal monteres/etableres innenfor egen veranda eller platting.

Beplantning foran terrasse:

- Seksjonseiers egen beplantning, tillates foran egen terrasse, frem til ytterste del av terrassen.
- Beplantning er seksjonseiers eget ansvar og skal holdes i ordentlig stand.
- Seksjonseiers beplantning skal fjernes for eiers bekostning ved mislighold.

Beplantning ellers på fellesområdene:

- Grøntgruppa fremlegger for årsmøtet en egen plan for beplantning på sameiets fellesområde. Årsmøtet skal godkjenne planen.
- Alle kan være med i grøntgruppa, og alle kan komme med ønsker til grøntgruppa.
- Grøntgruppa skal lage en felles plan for fellesområder som er stilren og samhandler med sameierenes ønsker.

Garasjer:

- Dersom seksjonseiere ønsker å gjøre om sin carport til garasje, skal garasjen være lik de eksisterende garasjene i sameiet.

Bygningenes fasade:

- Maling/beis av boligene i sameiet, skal ha lik utførelse, og lik farge. Gjeldende fargekode må benyttes.

Generelt:

Alle tiltak som seksjonseiere ønsker å utføre på sameiets fellesarealer, skal søkes om til styret. Alle forandringer/tiltak som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført for seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig stand. Ved gjennomføring av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold, nødvendig fremtidig utskifting og modernisering. Ved salg av boligen, må seksjonseier informere ny seksjonseier om ansvaret.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET HAFSLUNDTUNET TRINN 4, SARPSBORG

Vedtatt på konstituerende årsmøte 21.08.18, endret på ekstraordinært årsmøte 4.12.18.

Endret på årsmøte 25.05.2020.

Vedtatt nytt punkt 10.5 på årsmøtet 31.05.2021.

Nytt punkt 5 j og 18.1 vedtatt på årsmøtet 10.04.2025.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

Sameiet består av eiendommen gnr 1048, bnr 697, i Sarpsborg kommune.

Sameiet består av 20 boligseksjoner.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhets hoveddel, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere reseksjonerings. Det samme gjelder fellesarealer.

Sameiebrøken er fastsatt med 1/20 på hver bruksenhet.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

3. Eierskifte

Bruksenhetene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Carport/garasje som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

Utleie av carport/garasje krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i sameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig markise/utvendig persienne, utvidelse av terrasse, oppsetting/ending av utvendig skillevegg mellom terrasser eller lignende.

Den enkelte sameier kan uten samtykke fra styret montere screens og utvendige persienner med

farger som er tilpasset fasaden. Styrets samtykke skal innhentes før montering hvor ønsket farge ikke er den samme som fasaden.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. **(vedtatt 25.05.2020)**

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) varmepumpe og ventilasjonsanlegg. Hver enkelt sameier har ansvar for vedlikehold og service etter produsentens anbefalinger når det gjelder ute/innerdel av varmepumpe, ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder og eventuelt andre installasjoner som krever service og vedlikehold. Filter til ventilasjonsanlegg kjøpes inn av sameiet og deles ut 2 ganger i året.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

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

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

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

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportanlegget, men seksjonseiere med garasje, er ansvarlig for drift, vedlikehold og utskiftning av garasjeport.

En seksjonseier skal ha samtykke fra styret for å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en carport/garasje seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Elbil skal kun lades i godkjent ladepunkt for elbil. **(endret 25.05.2020)**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over bruksenheten, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

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

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, dog med de unntak som er nevnt nedenfor. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Utgiftene sameiet blir belastet til drift og vedlikehold av felles grunneiendom, beliggende i realsameie med omkringliggende eiendommer, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierrøken.

Følgende kostnader skal belastes den enkelte sameier med beløp svarende til krav fremsatt fra kommunen:

- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av

Styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8. Sameiernes ansvar utad

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

9. Årsmøtet**9.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i Årsmøtets myndighet

Hver bruksenhet har én stemme i Årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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.

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
- g) endring av vedtektene.

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, beslutes 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.

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

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.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

9.3 Årsmøtet

Alle sameiere har rett til å delta i Årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til Årsmøtet dersom Årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært Årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært Årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til Årsmøtet

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinært Årsmøtet kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært Årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i Årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker Årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære Årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan Årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt Årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av Årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av Årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer etter Årsmøtets beslutning.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av Årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.5. Kommunikasjon med styret

Alle henvendelser og spørsmål til styret skal være skriftlig, enten per E-post eller i brev.

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i Årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av Årsmøtet eller styret og

rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært Årsmøtet.

16. Revisjon

Regnskapet skal revideres av en person valgt av Årsmøtet.

Personen tjenestegjør inntil annen person er valgt.

Personen har rett til å være til stede i Årsmøtet og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven §31.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger, endring/oppsetting av leegger, rekkverk, plattinger etc. kan bare skje etter en samlet plan, og etter forutgående godkjenning av styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

18.1 Bruk av sameiets bygningsforsikring

- Enhver skade skal meldes til styret.
- Styret melder skaden eventuelt videre.
- Har sameier forsømt vedlikeholdsplikten eller forårsaket skaden selv, må sameier dekke egenandelen.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal

opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppføring fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppføring til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven §39.

20. Felles grunneiendom:

Sameiet eier også en ideell andel av en grunneiendommen som utgjør utomhusområdet/lekeplass og grøntområder. Dette betjener sameiets eiendom og omkringliggende eiendommer, jf reguleringsplanen. Det er utarbeidet en egen sameieavtale/vedtekter som regulerer sameiets og de andre eiendommenes rettigheter og plikter.

Kostnadene til drift og vedlikehold av grunneiendommen som hvert år belastes sameiet, fordels mellom sameierne slik det er regulert i punkt 7.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOooo



PLUS ARKITEKTUR AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Melding om administrativt vedtak.

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Deres ref.:

Vår ref.:
17/05254-73

Dato:
29.08.2023

**Ferdigattest er gitt - Fem 4-mannsboliger, garasje og støttemur -
Gnr 1048 bnr 697 - Hafslundtunet 2 A/D, 4 A/D, 6 A/D, 8 A/D og 10
A/D - Holmskau Rental AS**

Vedtaket:

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for 5.stk. 4-mannsboliger, garasje og støttemur som vi mottok 02.06.2020. Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 17.04.2020 med versjonsnummer 8 (dokument 17/05254-44) legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Vi forutsetter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen, er overlevert byggverkets eier.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Ivar Idstad/saksbeh. – tlf. 456 01 704
virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

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:
Holmskau Rental AS



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Sørleie Prosjektinnredninger, Sørleie torget, Hundskinnveien 96, 1711 Sarpsborg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Antall seksjonseiere: 12
Antall fullmakter: 3
Antall stemmeberettigede: 15

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 4
Fra SOBBL: Maria Glende

Vedtak:

Godkjent.

1.4 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Hermod Martinsen og Thomas S. Krampf

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Endre trivselsregler punkt 5. Kjøring og parkering

Styret opplever at trivselsreglene i punkt 5. Kjøring og parkering, ikke er klare nok:

5. Kjøring og parkering

Det er én parkeringsplass pr. boenhet i sameiets felles carport/garasjeanlegg. Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Unødvendig tomgangskjøring på sameiets områder er ikke tillatt.

og foreslår å legge til følgende tekst:

*"Bil nummer to skal stå på skiltet parkering. Det er **ikke tillatt å parkere ved boenhetene over natten**, det er kun av og pålessing, samt parkering i forbindelse med kortere besøk som er tillatt. Lengere parkering må avklares med styret. Parkering må ikke være til hinder for utrykningskjøretøyer og snøbrøyting."*

Se dagens trivselsregler vedlagt.

Vedtak:

Styrets forslag legges til punkt 5. Kjøring og parkering etter første setning. Enst. vedtatt.

4.2 Fra styret: Nytt punkt i trivselsreglene: Postkasser

Styret ønsker å legge til et nytt punkt i trivselsreglene vedrørende postkasser og foreslår følgende tekst:

"Hver enkelt sameier har ansvar for sin postkasse. Ny postkasse skal være lik de som allerede er, eller godkjennes av styret."

Vedtak:

Nytt punkt 7. Postkasser, tillegges trivselsreglene i henhold til styrets forslag. Eksisterende punkt 7 blir punkt 8. Enst. vedtatt.

4.3 Fra styret: Nytt underpunkt til vedtektene punkt. 5 Vedlikehold

Styret mener vedlikeholdsansvaret for varmepumpe og ventilasjonsanlegg ikke er klare nok i vedtektene i dag og foreslår å legge til nytt underpunkt:

"j) varmepumpe og ventilasjonsanlegg. Hver enkelt sameier har ansvar for vedlikehold og service etter produsentens anbefalinger når det gjelder ute/innerdel av varmepumpe, ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereider og eventuelt andre installasjoner som krever service og vedlikehold. Filter til ventilasjonsanlegg kjøpes inn av sameiet og deles ut 2 ganger i året."

Endring av vedtektene krever **2/3 flertall** av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak:

Vedtektene punkt 5. Vedlikehold tillegges nytt underpunkt: j) varmepumpe og ventilasjonsanlegg, med teksten i styrets forslag. Enst. vedtatt.

4.4 Fra styret: Nytt punkt i vedtektene: 18.1 Bruk av bygningsforsikring

Styret foreslår å tillegge vedtektene et nytt punkt 18.1 som omhandler bruk av sameiets bygningsforsikring med følgende tekst:

"Bruk av sameiets bygningsforsikring

*·Enhver skade skal meldes til styret.
·Styret melder skaden eventuelt videre.
·Har sameier forsømt vedlikeholdsplikten eller forårsaket skaden selv, må sameier dekke egenandelen."*

Endring av vedtektene krever **2/3 flertall** av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak:

Vedtektene tillegges nytt punkt: 18.1 Bruk av sameiets bygningsforsikring i henhold til styrets forslag. Enst. vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

Forslag: Kr. 45.000 til intern fordeling.

Vedtak:

Som forslag. Enst. vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Emilie Olavesen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Emilie Olavesen.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Emilie Olavesen

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Lars-Erik Svendsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Lars-Erik Svendsen.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Lars-Erik Svendsen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Hermod Martinsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling:

Kandidat 1: Hermod Martinsen.

Kandidat 2: Trond Hansen.

Andre forslag: Hermod Martinsen trekker seg.

Vedtak:

Valgt ble: Trond Hansen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Anne-Berit Johansen og Hege Svendsen er på valg.

Forslag på årsmøtet: Hege Svendsen og Hermod Martinsen.

Vedtak:

Valgt ble: Som forslag.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 10.04.2025.

Maria Glende, møteleder (sign.)

Hermod Martinsen, protokollvitne (sign.)

Thomas Krampfl, protokollvitne (sign.)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Sørleie Prosjektinnredninger, Sørleie torget, Hundskinnveien 96, 1711 Sarpsborg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Antall sameiere: 14

Antall fullmakter: 1

Antall stemmeberettigede: 15

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 3

Fra SOBBL: Maria Glende.

Vedtak:

Godkjent.

1.4 Valg av 2 sameiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Hege Svendsen og Thomas Krempl.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024.

Vedtak:

Kr. 40.000 til intern fordeling. Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Jørn Otto Andersen er på valg.

Valgkomiteens forslag: Hermod Martinsen eller Fred Gunnar Johansen

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Hermod Martinsen fikk 7 stemmer. Fred Gunnar Johansen fikk 8 stemmer.

Valgt ble: Fred Gunnar Johansen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Fred Gunnar Johansen er på valg.

Valgkomiteens forslag: Hermod Martinsen eller Fred Gunnar Johansen

Vedtak:

Fred Gunnar ble valgt som styremedlem, dermed er bare Hermod kandidat. Ingen andre foreslås.

Valgt ble: Hermod Martinsen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Ellen Fjærvik og Hermod Martinsen er på valg.

Valgkomiteens forslag: Foreslås på årsmøtet.

Forslag: Hege Svendsen og Anne Berit Johansen.

Vedtak:

Valgt ble: Som forslag.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 18.04.2024

Maria Glende, møteleder (sign.)
Hege Svendsen, protokollvitne (sign.)
Thomas Krampfl, protokollvitne (sign.)

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

Innkalling til ordinært årsmøte

Tidspunkt: Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00, **Sted:** Sørleie Prosjektinnredninger, Sørleie torget, Hundskinnveien 96, 1711 Sarpsborg

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av referent
 - 1.3 Registrering av stemmeberettigede
 - 1.4 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen
 - 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden
- 2 Årsmelding for 2024
- 3 Regnskap og revisors beretning for 2024
- 4 Inkomne saker
 - 4.1 Fra styret: Endre trivselsregler punkt 5. Kjøring og parkering
 - 4.2 Fra styret: Nytt punkt i trivselsreglene: Postkasser
 - 4.3 Fra styret: Nytt underpunkt til vedtektene punkt. 5 Vedlikehold
 - 4.4 Fra styret: Nytt punkt i vedtektene: 18.1 Bruk av bygningsforsikring
- 5 Godtgjøring til styret
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styreleder for 2 år
 - 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
 - 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
 - 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

25.03.2025

Hilsen styret i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

På årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er seksjonseiere i eierseksjonssameie (dersom ektefelle/samboer ikke er seksjonseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på årsmøtet, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom seksjonseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Endre trivselsregler punkt 5. Kjøring og parkering

Styret opplever at trivselsreglene i punkt 5. Kjøring og parkering, ikke er klare nok:

*5. Kjøring og parkering
Det er én parkeringsplass pr. boenhet i sameiets felles carport/garasjeanlegg. Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Unødvendig tomgangskjøring på sameiets områder er ikke tillatt.*

og foreslår å legge til følgende tekst:

*"Bil nummer to skal stå på skiltet parkering. Det er **ikke tillatt å parkere ved boenhetene over natten**, det er kun av og påblessing, samt parkering i forbindelse med kortere besøk som er tillatt. Lengere parkering må avklares med styret. Parkering må ikke være til hinder for utrykningskjøretøyer og snøbrøyting."*

Se dagens trivselsregler vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets forslag legges til punkt 5. Kjøring og parkering etter første setning.

4.2 Fra styret: Nytt punkt i trivselsreglene: Postkasser

Styret ønsker å legge til et nytt punkt i trivselsreglene vedrørende postkasser og foreslår følgende tekst:

"Hver enkelt sameier har ansvar for sin postkasse. Ny postkasse skal være lik de som allerede er, eller godkjennes av styret."

Forslag til vedtak: Nytt punkt 7. Postkasser, tillegges trivselsreglene i henhold til styrets forslag. Eksisterende punkt 7 blir punkt 8.

4.3 Fra styret: Nytt underpunkt til vedtektene punkt. 5 Vedlikehold

Styret mener vedlikeholdsansvaret for varmpumpe og ventilasjonsanlegg ikke er klare nok i vedtektene i dag og foreslår å legge til nytt underpunkt:

"j) varmpumpe og ventilasjonsanlegg. Hver enkelt sameier har ansvar for vedlikehold og service etter produsentens anbefalinger når det gjelder ute/innerdel av varmpumpe, ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder og eventuelt andre installasjoner som krever service og vedlikehold. Filter til ventilasjonsanlegg kjøpes inn av sameiet og deles ut 2 ganger i året."

Endring av vedtektene krever **2/3 flertall** av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Vedtektene punkt 5. Vedlikehold tillegges nytt underpunkt: j) varmpumpe og ventilasjonsanlegg, med teksten i styrets forslag.

4.4 Fra styret: Nytt punkt i vedtektene: 18.1 Bruk av bygningsforsikring

Styret foreslår å tillegge vedtektene et nytt punkt 18.1 som omhandler bruk av sameiets bygningsforsikring med følgende tekst:

"Bruk av sameiets bygningsforsikring

*·Enhver skade skal meldes til styret.
·Styret melder skaden eventuelt videre.
·Har sameier forsømt vedlikeholdsplikten eller forårsaket skaden selv, må sameier dekke egenandelen."*

Endring av vedtektene krever **2/3 flertall** av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Vedtektene tillegges nytt punkt: 18.1 Bruk av sameiets bygningsforsikring i henhold til styrets forslag.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Emilie Olavesen
Styremedlem, Lars-Erik Svendsen
Styremedlem, Fred Gunnar Johansen
Varamedlem, Hermod Martinsen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Emilie Olavesen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Emilie Olavesen.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Lars-Erik Svendsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Lars-Erik Svendsen.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Hermod Martinsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling:

Kandidat 1: Hermod Martinsen.

Kandidat 2: Trond Hansen.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Anne-Berit Johansen og Hege Svendsen er på valg.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinært årsmøte i 2025 i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Seksjonseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En seksjonseier som ikke kan møte på årsmøtet, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Seksjonseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg for 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.01.2025

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg, org.nr. 921362234 er et eierseksjonssameie som består av 20 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Sameiets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Emilie Olavesen, Valgt fra 18.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Lars-Erik Svendsen, Valgt fra 18.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Fred Gunnar Johansen, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Hermod Martinsen, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Maling av carport.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

To utelamper er byttet på reklamasjon.

Reklamasjon på inntakskabel til hus nr. 6.

Kjøpt inn ny snømåke til felles bruk.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Fikse opp postkassestativet.

Male søppelstativ.

Utebod?

Bytte ut de dårlige hekk plantene.

Beise utebenkene.

Helse, miljø og sikkerhet

Sjekk av røykvarsler og brann slukkere.

Service på varmepumpe og ventilasjonsanlegg/bytte av filter.

Internt kontrollskjema til sameierne.

Resultatregnskap for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader drift		468 000	432 000	468 000	492 000
Sum inntekter		468 000	432 000	468 000	492 000
KOSTNADER					
Styreonorar	1	40 000	30 000	32 000	41 600
Arbeidsgiveravgift og pensjon		5 640	4 230	4 500	5 900
Revisjonshonorar	3	4 125	4 000	4 200	4 300
Forretningsførerhonorar		55 098	54 108	55 200	56 800
Drift og vedlikehold	4	113 024	102 674	179 400	163 500
TV/bredbånd		81 158	91 374	114 000	84 400
Forsikringer		60 290	56 273	63 000	70 500
Andre driftskostnader	5	7 714	-39 951	7 200	15 000
Sum driftskostnader		367 049	302 708	459 500	442 000
Driftsresultat		100 951	129 292	8 500	50 000
FINANS					
Utbytte Gjensidige		5 999	5 589	0	0
Renteinntekter		14 497	7 257	0	0
Sum finansielle poster		20 496	12 846	0	0
Resultat		121 447	142 138	8 500	50 000
Overført til/fra opptjent egenkapital		121 447	142 138	0	0

Lag nr:439. Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg Org.nr. 921 362 234

Balanse for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		1 795	1 860
Andre fordringer	6	114 934	100 869
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		460 615	336 264
Sum omløpsmidler		577 344	438 994
SUM EIENDELER		577 344	438 994

Lag nr: 439. Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg Org. nr. 921 362 234

Balanse for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		478 208	356 761
Sum egenkapital	7	478 208	356 761
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 492	81 523
Annen kortsiktig gjeld	8	644	710
Sum kortsiktig gjeld		99 136	82 233
Sum gjeld		99 136	82 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		577 344	438 994

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

Sted: _____, dato: _____

Emilie Olavesen
Styreleder

Lars-Erik Svendsen
Styremedlem

Fred Gunnar Johansen
Styremedlem

Lag nr: 439. Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg Org. nr. 921 362 234

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Årsregnskapet tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Slik som avskrivninger, opptak og avdrag på lån.

Disponible midler er de økonomiske midlene sameiet har til disposisjon. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	356 761	214 622
Endring disponible midler		
Årets resultat	121 447	142 138
Årets endring av disponible midler	121 447	142 138
Disponible midler	478 208	356 761
Omløpsmidler		
Omløpsmidler	577 344	438 994
Kortsiktig gjeld	-99 136	-82 233
Disponible midler	478 208	356 761

Note 1 - Styrehonorar

Våren 2024 vedtok sameiets årsmøte styrets honorar for valgperioden 2023/2024. Styrets honorar ble utbetalt i 2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Lag nr: 439 Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

Noter

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	15 932	25 309
6603 Vedlikehold uteområde	56 520	64 750
6605 Drift ladestasjoner	13 115	12 615
6612 Kostnader garasjer	27 458	0
Sum	113 024	102 674

Vedlikehold bygning: Filtersett ventilasjonsanlegg.

Vedlikehold uteområde: Snøbrøyting, gressklipping og annet mindre vedlikehold.

Kostnader garasjer: Beising carporter.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy og redskap	0	768
6540 Kontorutstyr	0	3 333
6860 Kurs og konferanser	1 500	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	950	942
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 657	1 667
7771 Diverse purregebyr og renter	-14	9
7790 Andre driftskostnader	1 746	-48 545
Sum	7 714	-39 952

Kto. 7799: Bårebukett, varslingsbrev og porto.

Note 6 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	114 934	100 869
Sum	114 934	100 869

Note 7 - Endring egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	356 761	214 622
Årets resultat	121 447	142 138
Egenkapital 31.12.	478 208	356 761

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2990 Annen kortsiktig gjeld	644	710
Sum	644	710

Annen kortsiktig gjeld er avsetning for strøm desember.

Lag nr: 439 Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

Styreleder	Emilie Olavesen (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Fred Gunnar Johansen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Lars-Erik Svendsen (sign.)	07.03.2025

**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førelseselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129 05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4 som viser et overskudd på kr 121 447. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 8. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Trivselsregler for Boligsameiet Hafslundtunet, trinn 4

Trivselsreglene er vedtatt på ordinært årsmøte 28. mars 2019

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 - 06:00 søndag til torsdag, og helligdager, og mellom klokken 24:00 - 09:00 fredag og lørdag, og dagen før helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00 (24:00), varsles naboer i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00 - 20:00.
- Lørdager klokken 10:00 - 18:00.
- På søndager og helligdager, tillates dette ikke

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
 - At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen/terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Ved bruk av åpen flamme/grilling på balkonger/terrasser må det utvises særlig forsiktighet, og tas hensyn ovenfor naboer. Bruk av kullgrill er ikke tillatt på balkonger/terrasser/plattinger.

4. Fellesarealer

Beboerne skal holde det rent og ryddig på eiendommen, inklusive fellesarealene, og forsøpling tillates ikke. Seksjonseiere har ansvar for at sitt eget inngangsparti holdes i orden. Dette inkluderer snøfjerning og salting/strøing om vinteren, og feiing.

Restavfall, papp/papir og glass/metall skal kastes i egne beholdere for disse formål.

Avfall skal ikke settes utenfor avfallsstasjonen/søppelkassene.

Plastavfall samles i egne plastavfallsposer, og settes ved avfallsstasjonen/ søppelkassene når det er plastinnsamling. Se Sarpsborg kommunes tømmekalender.

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

5. Kjøring og parkering

Det er en parkeringsplass pr. boenhet i sameiets felles carport/garasjeanlegg.

Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Unødvendig tomgangskjøring på sameiets områder er ikke tillatt.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet, men dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Dyreekskremitter skal fjernes omgående.

7. Brudd på Trivselsreglene

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

Plan for fellesarealer, fasade og uteområder for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4

(Vedtatt på ordinært årsmøte i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, den 28. mars 2019. Endret på ekstraordinært årsmøte 29.05.2019, årsmøte 25.05.2020 og 04.04.2022).

Overordnet

Endringer av fasader skal være i henhold til kommunale bestemmelser. Den som ønsker å gjøre endringer må selv avklare dette med kommunen. Følgende endringer er allerede godkjent og kan gjennomføres, **men styret skal varsles før ethvert arbeid settes i gang.**

Terrasse:

- Tette åpen sidevegg:
 - Utførelsen skal være i tre, lik fasade.

- Rekkverk foran terrasse:

- Utførelsen skal være i tre tilsvarende rekkverk som allerede er satt.
- Høyde skal være 90 cm beregnet fra terrasse.

- Levegg:

- Levegg lik den som allerede er godkjent i 2. etg. skal fortsatt være godkjent.
- Høyde skal være minimum 120 cm og maksimum 180 cm, utførelse i tre.

Platting ved inngangsdør i 1. etasje:

- Platting skal være lik de eksisterende plattingene i sameiet.
- Plattingen ansees som et område som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.
- Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av dette området.

Utvendige persienner/markiser/screens:

- Skal være i tråd med fasadens farger.
- Skal monteres/etableres innenfor egen veranda eller platting.

Beplantning foran terrasse:

- Seksjonseiers egen beplantning, tillates foran egen terrasse, frem til ytterste del av terrassen.
- Beplantning er seksjonseiers eget ansvar og skal holdes i ordentlig stand.
- Seksjonseiers beplantning skal fjernes for eiers bekostning ved mislighold.

Beplantning ellers på fellesområdene:

- Grøntgruppa fremlegger for årsmøtet en egen plan for beplantning på sameiets fellesområde. Årsmøtet skal godkjenne planen.
- Alle kan være med i grøntgruppa, og alle kan komme med ønsker til grøntgruppa.
- Grøntgruppa skal lage en felles plan for fellesområder som er stilren og samhandler med sameierenes ønsker.

Garasjer:

- Dersom seksjonseiere ønsker å gjøre om sin carport til garasje, skal garasjen være lik de eksisterende garasjene i sameiet.

Bygningenes fasade:

- Maling/beis av boligene i sameiet, skal ha lik utførelse, og lik farge. Gjeldende fargekode må benyttes.

Generelt:

Alle tiltak som seksjonseiere ønsker å utføre på sameiets fellesarealer, skal søkes om til styret. Alle forandringer/tiltak som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført for seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig stand. Ved gjennomføring av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold, nødvendig fremtidig utskifting og modernisering. Ved salg av boligen, må seksjonseier informere ny seksjonseier om ansvaret.

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

Innkalling til ordinært årsmøte

Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00

Sørleie Prosjektinnredninger, Sørleie torget, Hundskinnveien 96, 1711 Sarpsborg

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlem for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år

05.04.2024

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

- Styret -

På årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er seksjonseiere i eierseksjonssameie (dersom ektefelle/samboer ikke er seksjonseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på årsmøtet, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom seksjonseier ikke møter.**

1. Konstituering

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

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2023 til ordinært årsmøte 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Emilie Olavesen
Styremedlem, Lars-Erik Svendsen
Styremedlem, Jørn Otto Andersen
Varamedlem, Fred Gunnar Johansen

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Jørn Otto Andersen er på valg.

Valgkomiteens forslag: Hermod Martinsen eller Fred Gunnar Johansen

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Fred Gunnar Johansen er på valg.

Valgkomiteens forslag: Hermod Martinsen eller Fred Gunnar Johansen

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Ellen Fjærvik og Hermod Martinsen er på valg.

Valgkomiteens forslag: Foreslås på årsmøtet.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinært årsmøte i 2024 i Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg.

Sted og dato: _____, ____/____ -2024

Seksjonseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En seksjonseier som ikke kan møte på årsmøtet, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Seksjonseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg for 2023

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg org.nr., 921362234 er et eierseksjonssameie som består av 20 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Sameiets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Emilie Olavesen
 Styremedlem, Lars-Erik Svendsen
 Styremedlem, Jørn Otto Andersen
 Varamedlem, Fred Gunnar Johansen

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Plantet ny hekk.

Malt ferdig søppel husene.

Malt det som var ubehandlet innvendig i carport.

Byttet ut to av lukene på søppelhus.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Fullført reklamasjons saken mot Holmskau. Holmskau har utbedret feil og mangler som er påpekt.

Vi fikk igjennom ett krav mot Holmskau, og har fått tilbakebetalt 50000kr av vårt utlegg til Milticonsult på ca.73000kr.

Ny avtale med Telia.

Ny filteravtale med Luftig AS.

Ny brøyteavtale.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Maling av carport.

Innbygging av matavfall beholdere.

Forslag til vurdering om legging av elvestein på sidene av alle hus.

Beising av postkassestativ.

Vedlikehold av krakker ute.

Legge på jord/gjødsle hekk.

Helse, miljø og sikkerhet

Oppfølging av brannsikring.

Jobbe videre med dokumentasjon av HMS arbeid og interkontroll.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.01.2024

Resultatregnskap for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader drift		432 000	388 800	432 000	468 000
Sum inntekter		432 000	388 800	432 000	468 000
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	30 000	27 000	28 400	32 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		4 230	3 807	4 000	4 500
Revisjonshonorar	3	4 000	3 875	4 100	4 200
Forretningsførerhonorar		54 108	52 530	54 100	55 200
Drift og vedlikehold	4	102 674	114 326	123 300	179 400
TV/bredbånd		91 374	88 375	97 800	114 000
Forsikringer		56 273	51 577	56 300	63 000
Kostnader strøm, energi		0	7 014	0	0
Andre driftskostnader	5	-39 951	7 881	12 000	7 200
Sum driftskostnader		302 708	356 385	380 000	459 500
Driftsresultat		129 292	32 415	52 000	8 500
FINANS					
Utbytte Gjensidige		5 589	5 390	0	0
Renteinntekter		7 257	1 997	0	0
Sum finansielle poster		12 846	7 387	0	0
Resultat		142 138	39 802	52 000	8 500
Overført til/fra opptjent egenkapital		142 138	39 802	0	0

Balanse for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		1 860	4 006
Andre fordringer	6	100 869	106 359
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		336 264	163 073
Sum omløpsmidler		438 994	273 438
SUM EIENDELER		438 994	273 438

Lag nr: 439. Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg Org. nr. 921 362 234

Balanse for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		356 761	214 622
Sum egenkapital	7	356 761	214 622
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1 800
Leverandørgjeld		81 523	56 273
Annen kortsiktig gjeld	8, 9	710	742
Sum kortsiktig gjeld		82 233	58 815
Sum gjeld		82 233	58 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		438 994	273 438

Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

Sted: _____, dato: _____

Emilie Olavesen
Styreleder

Jørn Otto Andersen
Styremedlem

Lars-Erik Svendsen
Styremedlem

Lag nr: 439. Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg Org. nr. 921 362 234

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Årsregnskapet tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Slik som avskrivninger, opptak og avdrag på lån.

Disponible midler er de økonomiske midlene sameiet har til disposisjon. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	214 622	174 821
Endring disponible midler		
Årets resultat	142 138	39 802
Årets endring av disponible midler	142 138	39 802
Disponible midler	356 761	214 622

Omløpsmidler	438 994	273 438
Kortsiktig gjeld	-82 233	-58 815
Disponible midler	356 761	214 622

Note 1 - Styrehonorar

Våren 2023 vedtok sameiets årsmøte styrets honorar for valgperioden 2022/2023. Styrets honorar ble utbetalt i 2023.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Lag nr: 439 Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

Noter

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	25 309	27 428
6603 Vedlikehold uteområde	64 750	74 188
6605 Drift ladestasjoner	12 615	12 711
Sum	102 674	114 326

Vedlikehold bygning: Filtersett ventilasjonsanlegg og luke til avfallscontainer.

Vedlikehold uteområde: Ny thuja hekk og løpende fast vedlikehold som snøbrøyting og gressklipping.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6500 Verktøy og redskap	768	0
6540 Kontorutstyr	3 333	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	942	929
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 667	1 587
7771 Diverse purregebyr og renter	9	0
7790 Andre driftskostnader	-48 545	3 490
Sum	-39 952	7 881

Kto. 6540: Ny pc til styret.

Kto. 7799: Lisens HMS, porto, kostnader ifbm. varslingsbrev og tilbakebetaling vedr. reklamasjon.

Note 6 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	100 869	106 359
Sum	100 869	106 359

Note 7 - Endring egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	214 622	174 821
Årets resultat	142 138	39 802
Egenkapital 31.12.	356 761	214 622

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2990 Annen kortsiktig gjeld	710	742
Sum	710	742

Lag nr: 439 Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

Noter

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2990 Annen kortsiktig gjeld	710	742
Sum	710	742

Annen kortsiktig gjeld er avsetning for strøm desember.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4, Sarpsborg

Styreleder	Emilie Olavesen (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Lars-Erik Svendsen (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Jørn Otto Andersen (sign.)	14.03.2024

Til generalforsamlingen i
Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Hafslundtunet trinn 4 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 142 138. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Statsautoriserte
revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 15. mars 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



www.rg.no



Sarpsborg kommune
Enhet plan og samfunnsutvikling

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Haugeveien 13



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 18.06.2015

Nasjonalt PlanID 010528013

Reguleringsbestemmelsene er datert: 22.11.2012, sist revidert 05.05.2015

Mindre endring (felt BK7) datert: 01.03.2018, sist revidert 24.05.2018

§ FORMÅLSPARAGRAF

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

1. REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5)

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

- Bebyggelse og anlegg: Konsentrert småhusbebyggelse, renovasjonsanlegg og lekeplasser.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau og gang- og sykkelvei
- Grønnstruktur: Grønnstruktur, turvei
- Hensynssoner:
 - Frisiktsone
 - Gul støysone
 - Rød støysone

2. FELLESBESTEMMELSER (PBL §12-7)

- 2.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting.
- 2.2 De ubebygde områder skal holdes ryddige og gis en tiltalende form og behandling.
- 2.3 Behandling av takvann skal fremgå av landskapsplan ved byggeanmeldelse. Løsning for overvannsdiskonering skal godkjennes av kommunen. Takvann/ overvann fra tette flater skal fordroyes på egen tomt.
- 2.4 Alle boenheter innenfor gul støysone i BK3, BK5 og BK6 skal være gjennomgående og ha en stille side.
 - Støynivå skal være mindre enn $L_{den} 55$ dB på privat uteplass. Uteplassen skal være på minimum 5 kvm.
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Alle boenheter som ligger innenfor gul støysone skal ha balansert mekanisk ventilasjon i alle rom til støyfølsomt bruk.
 - Innendørs støynivå i oppholds- og soverom skal ikke overstige $LpA 40$ dB på dagtid og $LpA 30$ dB på nattetid.
- 2.5 Det skal ved byggeanmeldelse innenfor områdene BK3, BK5 og BK6 fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte

bebyggelse for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldene krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoener kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

- 2.6 Det skal tilrettelegges for universell utforming med god gjengelighet slik at alle arealer i første etasje og utearealer kan benyttes på en likestilt måte av alle, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B- "Tilgjengelighet for alle"/ Byggeteknisk forskrift - TEK 17 (evt. senere versjoner).
- 2.7 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.
- 2.8 Ihht. forurensningsforskriften § 2-6 skal det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før bygging eller graving kan starte.
- 2.9 Følgende parkeringsvedtekter gjelder for planområdet:
- Det skal opparbeides 14 biloppstillingsplasser pr. 1000 kvm BRA for rekke/konsentrert bebyggelse.
 - Det skal opparbeides 16 biloppstillingsplasser pr. 1000 kvm BRA for eneboliger.
 - Det skal opparbeides to sykkelparkeringsplasser pr boenhet
 - BK7: Det skal opparbeides maks 1.25 biloppstillingsplasser og minst 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minst 25 % av sykkelparkeringene skal være overbygd, alle skal ha låsemulighet.
- 2.10 Innenfor området BK5 tillates oppført anlegg for sortering av husholdningsavfall.
- 2.11 Utomhusplan
- a) Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hvert enkelt delfelt BK1, BK2, BK3, BK4, BK5 og BK7 som vedlegges igangsettingssøknad ved oppstart av disse. Utomhusplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal vise:
- Bebyggelsens plassering og møneretning samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
 - Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttmurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
 - Lekeplass med lekeapparater, beplantning og underlag.
 - Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, manøvreringsareal og parkering for bil og sykkel. Hovedadkomst for gående og kjørende, veibreder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for uttrykningskjøretøy m.m.
 - Tekniske forhold som vann- og avløpstrase, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk. Rør/kulverter må dimensjoneres til å tåle større mengder vann.
 - Plassering og markering av brannkummer.
 - Plan for utforming av grøntanlegg, lekeplasser og felles oppholdsarealer samt planlagt plassering av utemøbler (benker/bord) på fellesområder .
 - Plassering av renovasjonsanlegg.
 - Plan for belysning.

b) Landskapsplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte kan avslås av kommunen.

- 2.12 Endelig plassering av avkjørsler til boliger i BK1-4, f KV6 og f R skal fastsettes i utomhusplanen til respektive boligfelt.

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7, pkt. 10)

- 3.1 Hovedadkomst o KV1 med kryss Haugeveien/Ulstrupsvei, oKV2, f KV3, f KV5, f TV1 og lekeplass f L1 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for boliger i BK1, BK2, BK4 og BK7.
- 3.2 Fortau o F1-4 opparbeides samtidig med tilhørende vei.
- 3.3 Lekeplass f L2, grønstruktur f G1, f KV6 og renovasjon f R skal opparbeides før det gis brukstillatelse for boliger i BK3 og BK5.
- 3.4 f L1-2 skal opparbeides som lekeområde ihht godkjent landskapsplan før brukstillatelse gis.
- 3.5 Byggeplan for tiltak som berører fylkesvei skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet med disse igangsettes.
- 3.6 Ved oppstart av prosjektering av bebyggelse må aktøren som skal utføre prosjekteringen ta kontakt med Hafslund Nett for bestilling av digitalt kartunderlag. Det kan også bli behov for kabelpåvisning.
- 3.7 Vannledningen over tomtene BK5 skal legges om før byggesøknad godkjennes. Ny trasé for vannledning skal følge o KV1.
- 3.8 Avbøtende tiltak i forbindelse med forurenset grunn skal være utført før området tillates tatt i bruk. Ihht. forurensningsforskriften § 2-6 skal det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før bygging eller graving kan starte.
- 3.9 Avbøtende tiltak i forbindelse med støy skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor gul støysone.
- 3.10 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor BK7 skal eksisterende bolighus være fysisk fjernet.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, pkt. 1)

4.1 Boligbebyggelse –konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK7)

- 4.1.1 Innenfor byggeområde BK1-4 tillates oppført tomannsbolig frittliggende eller i kjede med tilhørende anlegg. Maks BYA% er 35% og minimum BYA% er 25%.

- 4.1.2 Innenfor byggeområde BK5 tillates oppført firemannsboliger med tilhørende anlegg. Maks BYA% er 35% og minimum BYA% er 25%.
- 4.1.3 Eksisterende tomannsbolig i BK6 opprettholdes. Maks BYA% er 35%.
- 4.1.4 Innenfor byggeområde BK7 tillates oppført firemannsboliger med tilhørende anlegg. Maks BYA% er 42% og minimum BYA% er 30%.
- 4.1.5 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BK1-7 er 7/9 meter over gjennomsnittelig planert terreng. For pulttak tillates maks gesimshøyde 8 m, og for flatt tak tillates maks gesimshøyde 7 m, over gjennomsnittelig planert terreng.
- 4.1.6 Bygningene innenfor hvert delfelt skal ha en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk.
- 4.1.7 BK1 og BK2 skal ha adkomst fra o KV2 og f KV5. BK3 og BK5 skal ha adkomst fra o KV2 mens BK4 skal ha adkomst fra o KV2 og f KV3. BK6 skal ha adkomst fra f KV4. BK7 skal ha adkomst fra f_KV3 og f_KV5.

4.2 Renovasjonsanlegg

- 4.2.1 Innenfor område f_R tillates oppført anlegg for sortering av husholdningsavfall. Renovasjonsanlegget skal være felles for beboere i BK5.

Resternde boenheter (BK1-4 og BK7) har egne beholdere til husholdningsavfall stående langs o KV2. Krav til plassering og størrelse av beholdere følger Sarpsborg kommunes gjeldene renovasjonsforskrift.

4.3 Lekeplass

- 4.3.1 Anlegg for lek (f L1-2) skal være felles for alle beboere i planområdet.
- 4.3.2 Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
- 4.3.3 Eksisterende vegetasjon innenfor området f L1 skal bevares i størst mulig grad. Dette skal fremgå av landskapsplan jfr. Punkt 2.11.
- 4.3.4 Det skal opparbeides en ballbane innenfor området f L2.
- 4.3.5 Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Jord som brukes på lekeplassene skal tilfredstille kravene stilt i «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» (TA-2261, Miljødirektoratet).

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 2)

5.1 Kjørevei

- 5.1.1 KV1-6 skal opparbeides som vist på plankartet. Kjørevei o KV1-2 er offentlig veiareal.

- 5.1.2 f KV5 og f KV6 skal være felles for de tomtene den gir adkomst til.
- 5.1.3 f KV6 skal opparbeides som avkjørsel til BK5. Den skal også fungere som en vendehammer i forbindelse med renovasjonsanlegget.

5.2 Gang-/sykkelvei

- 5.2.1 GS1-2 skal ha funksjon som interne tverrforbindelser mellom regulerte kjøreveier. Gang-/sykkelvei o GS1 er offentlig trafikkareal.

5.3 Fortau

- 5.3.1 Fortau o F1-4 er offentlig trafikkareal.

6. GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 3)

6.1 Grønnstruktur (f G1)

- 6.1.1 f G1 skal være fellesareal for alle beboere innenfor planområdet.
- 6.1.2 f G1 skal tilplantes med stedegen vegetasjon.
- 6.1.3 f TV1 skal sikre gangveiforbindelse mot boligområdene i vest.

7. SIKRINGSSONER (PBL §12-6)

7.1 Frisikt

- 7.1.1 I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

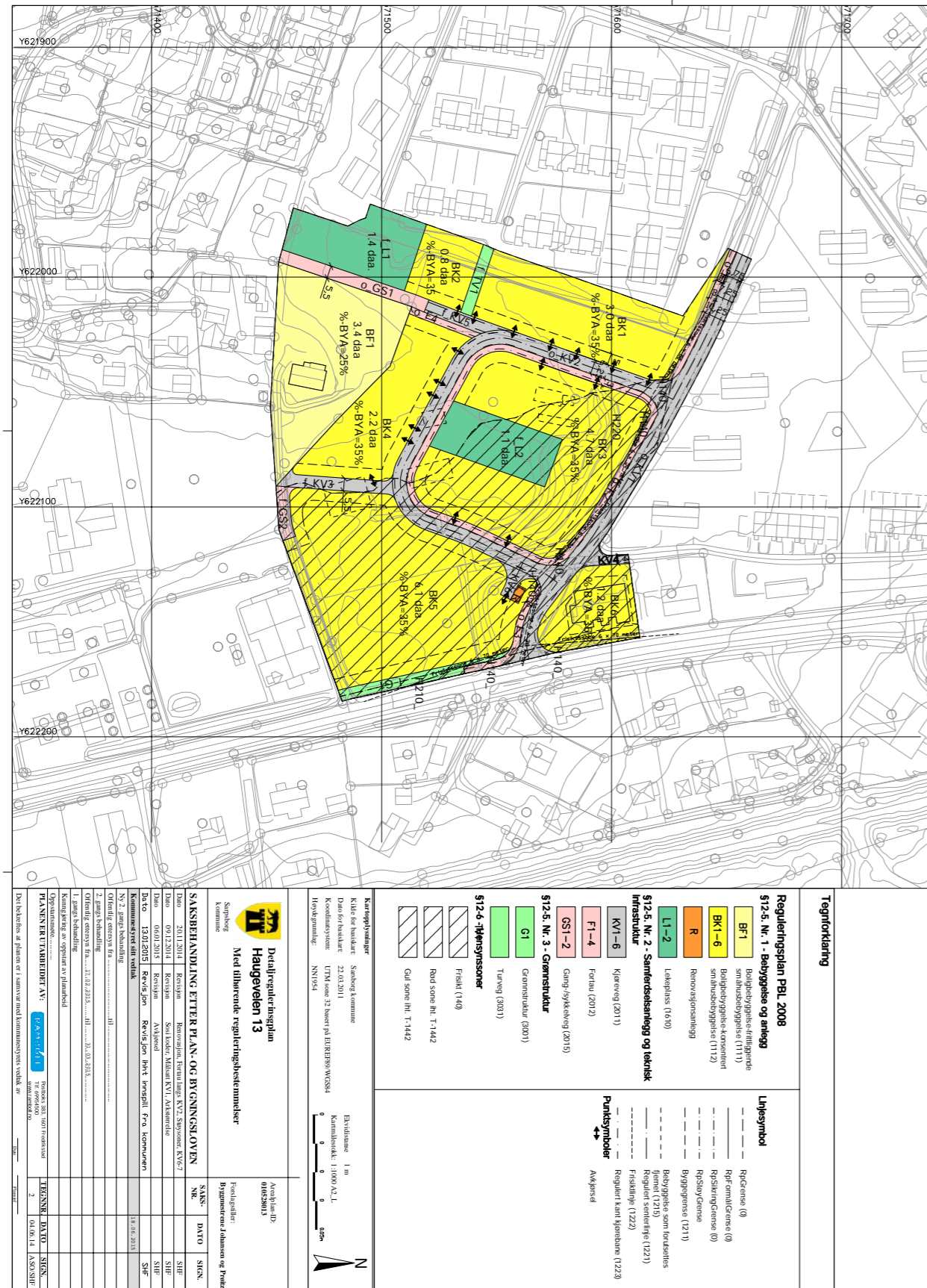
8. EIERFORM (PBL §12-7 nr.14)

8.1 Offentlige arealer

- 8.1.1 Kjøreveg o KV1 og o KV2 er offentlige arealer.
- 8.1.2 Fortau o F1-3 er offentlige arealer.
- 8.1.3 Gang og sykkelvei o GS1 er offentlige arealer.

8.2 Fellesarealer

- 8.2.1 Kjøreveg f KV3, f KV5 og f KV6 er felles for de tomtene den gir adkomst til.
- 8.2.2 Renovasjon f R er felles for BK5.
- 8.2.3 Lekearealer f L1-2 er felles for alle beboere i planområdet.
- 8.2.4 Turvei f TV1 er felles for alle beboere i planområdet.



Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.10.2024

Datert 29.09.2024, revidert etter bystyrets vedtak 10.10.2024



FORORD	4
FØRINGER	5
NASJONALE FØRINGER	5
REGIONALE FØRINGER	5
SAMARBEID OM AREAL- OG TRANSPORTUTVIKLING I NEDRE GLOMMA	5
VIKTIGE FORUTSETNINGER	6
LOKALE FØRINGER	7
INNLEDNING	8
REGULERINGSPLANER	9
PLANPROSESS	11
INTENSJONEN MED PLANEN	12
BOLIGBEHOV	12
STRATEGI FOR VEKST OG FORTETTING	13
FRAMTIDIGE BOLIGOMRÅDER	13
NÆRINGSOMRÅDER, RETT VIRKSOMHET PÅ RETT STED	13
FORTETTING OG SENTERSTRUKTUR	14
PLANGREP	15
SAMLET KONSEKVENSVURDERING AV PLANEN	16
KONSEKVENsutredningen vurderer konsekvenser på miljø og samfunn av utbyggingsområder som er tatt inn i planen.	16
Under gjøres en samlet vurdering av planens virkninger på miljø og samfunn.	16
Redusere klimagassutslipp, miljøvennlig transport	16
Sikre matproduksjon og øvrige naturressurser	17
Et godt sted å bo - ivareta folkehelse, ta vare på Sarpsborgs særpreg og skape gode bomiljøer	19
Næringsutvikling	19
Sikre arealer for sosial infrastruktur	20
Sikkerhet mot natur- og menneskebaserte farer, klimatilpasning	20
Teknisk infrastruktur	21
TEMAER	22

VERDISKAPING	22
BOLIG	33
FORTETTING	42
KULTURMINNER, KULTURMILJØER OG KULTURLANDSKAP	46
SAMFERDSEL	48
TEKNISK INFRASTRUKTUR – VANN OG AVLØP, RENOVASJON OG FJERNVARME	52
OMRÅDER FOR OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING	54
IDRETTSANLEGG	56
LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDENE	56
MASSEUTTAK OG MASSEDEPONI	59
VANN	60
SAMFUNNSSIKKERHET	61
SKRED (KVIKKLEIRESKRED, JORD- OG FLOMSKRED, SNØ- OG STEINSPRANG)	61
FLOM/OVERVANN	61
SKOGBRANN	62
DRIKKEVANNSKILDER	62
STORULYKKEVIRKSOMHET/RISIKOFYLT VIRKSOMHET	63
LUFTFORURENSNING	63
STØY	63
GRUNNFORURENSNING	63
LANGSIKTIG AREALUTVIKLING OG FRAMTIDIG TETTSTEDSGRENSE	65
«SAMMEN SKAPER VI» - REALISERING AV AREALPLANEN	67
INFRASTRUKTUR	67
UTBYGGINGSAVTALER OG URBANT JORDSKIFTE	67
INDIKATORER FOR OPPFØLGING AV AREALUTVIKLINGEN OG AREALREGNSKAP	67

Forord

Vi vil at Sarpsborg skal være det gode hjemstedet, ha jobbene for fremtiden og tilby opplevelser for livet. Det skal være plass til å vokse, og en plass for alle. Ambisjonen for arealplanen er å legge til rette for at Sarpsborg skal utvikle seg mot 2050. Arealbruken er det sterkeste virkemiddelet kommunen har for å nå målene om bærekraftig vekst i framtida.

Mye går bra i Sarpsborg. Sarpsborg har de siste årene hatt en høyere befolkningsvekst enn målet i samfunnsplanen. De siste par årene har også arbeidsplassveksten vært om lag på målet i samfunnsplanen.

Arealplanen skal bidra til at Sarpsborg får enda flere innbyggere og arbeidsplasser. Planen skal også legge et grunnlag for at Sarpsborg er beredt til å ta ansvar for å få ned klimautslippene, og håndtere virkningene av at vi i framtida vil få langt flere eldre i forhold til antall arbeidsføre i befolkningen.

Både folk og bedrifter trenger trygghet og forutsigbarhet. Arealplanen skal gi klare rammer for hvor det kan bygges, og hva som skal bygges. Det er vanskelige dilemmaer å veie behovet for nye boliger og næringstomter opp mot hensynet til jordvern, natur, landskapshensyn, kulturminner og turområder. Arealplanen sørger for at det blir plass til å leve, plass til å leke, plasser til å møte folk og steder å finne ro.

Fortettingsstrategien skal gi klare føringer for hvilke områder som det legges til rette for fortetting, og hvor det ikke skal fortettes. Målet er å sørge for mer forutsigbarhet, og færre tilfeller av konfliktfylte prosjekter når alle vet hvilke rammer som gjelder.

Arealplanen skal også sikre egnede arealer for bedrifter som vil utvikle seg eller etablere seg i Sarpsborg. Rett bedrift på rett sted betyr at planen legger opp til lokalisering utfra både bedriftens og samfunnets behov. Vi skal fortsatt ha plass til prosess- og verksindustriene, som har lange røtter i Sarpsborg. Vi vil styrke byen med å legge de arbeidsplassintensive bedriftene til sentrum. Vi definerer tre bydelssentre som skal ha butikker og tjenester for sitt nærmiljø.

Sammen skaper vi Sarpsborg, er visjonen vi lever etter. Arealplanen vedtas av bystyret, men det er en plan for alle i Sarpsborg.

Føringer

Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027) legger vekt på fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Styrket knutepunktutvikling, levende sentrumsområder og kvalitet i våre fysiske omgivelser trekkes blant annet fram som en del av løsningen til disse utfordringene. Forventningene legger også vekt på samarbeid for å nå målene.

Kommuneplanen må ivareta føringer fra mange sektorlover og retningslinjer, for eksempel innen jordvern, klima, folkehelse eller kulturminner. Det har vært et mål med arbeidet å best ivareta alle føringer og finne løsninger som vurderes å være til beste for utviklingen i Sarpsborg.

Stortinget har vedtatt en nasjonal jordvernstrategi (2023). Jordvernstrategien inkluderer et jordvernmål om at den årlige omdisponeringen av dyrka mark ikke skal overstige 2 000 daa, og målet skal være nådd innen 2030. Målet er knyttet til dyrka mark, men dyrkbar jord kan også ha nasjonal eller vesentlig regional verdi, og en eventuell omdisponering av dyrkbar jord må også vurderes i lys av konsekvensene for framtidig matsikkerhet.

Regionale føringer

Fylkesplanen Østfold mot 2050 (vedtatt 21.06.2018) har en arealstrategi som bygger på prinsippet om transporteffektivitet. Byene skal styrkes. Det skal tilrettelegges for miljøvennlige transportløsninger og naturinngrep skal minimaliseres. Det er to regionale planbestemmelser som gir sterke føringer til kommuneplanarbeid når det gjelder lokalisering av handel og arbeidsplassintensive virksomheter (se mer under tema Verdiskaping).

Sarpsborg har siden 2009 fått tildelt en arealpott som begrenser hvor mye areal som kan settes av til byggeformål fram til 2050. Fylkesplanen viser i tillegg en langsiktig tettstedsgrense som avgrensner hvor Sarpsborg kan velge å vokse. Den langsiktige tettstedsgrensa kan justeres i kommuneplanen, forutsatt at like mye areal som tas inn, tas ut. Den langsiktige tettstedsgrensa for Sarpsborg ble ikke oppdatert gjennom utarbeidelsen av gjeldende fylkesplan. Dette skal gjøres i denne kommuneplanen¹.

Samarbeid om areal- og transportutvikling i Nedre Glomma

Viken fylkeskommune, Statens vegvesen, Jernbanedirektoratet samt Sarpsborg og Fredrikstad kommuner har en samarbeidsavtale om areal- og transportutvikling i Nedre

¹ Fylkesplanen «Østfold mot 2050» (2018), side 63.

Glomma. Samarbeidets visjon er: «Sammen skaper vi Norges beste byer». Visjonen er ment å være en intern rettesnor og definere en ønsket fremtid. Målet med samarbeidet om areal- og transportutvikling i Nedre Glomma er at partene i fellesskap skal løse utfordringene regionen står ovenfor. Overordnede mål for samarbeidet er:

- nullvekstmålet «I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensing og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.»
- nullvisjonen «Innen 2030 skal det maksimalt være 350 drepte og hardt skadde i veitrafikk, hvorav maksimalt 50 drepte. Ingen skal omkomme i veitrafikken i 2050.»

Juni 2024 var det enighet om forslag til en byvekstavtale for Nedre Glomma. Forslaget skal videre til politisk behandling lokalt og deretter behandles av regjeringen før avtalen kan inngås. Byvekstavtalen har nullvekst for persontransport med bil som overordnet mål.

Viktige forutsetninger

Bypakke Nedre Glomma

I 2013 ble det gjort lokale politiske vedtak om en bompengefinansiert bypakke for Nedre Glomma. Bypakke Nedre Glomma, fase 1 ble vedtatt av Stortinget i 2014, jf. Prop. 50S (2014-2015). Fase 1 forutsatte ikke bompengeskatt i Sarpsborg eller store prosjekter i Sarpsborg. Nye lokale vedtak om Bypakke Nedre Glomma fase 2 forelå i 2021/2022 og våren 2023 ble pakken vedtatt i Stortinget, jf. Prop. 41 S (2022-2023).

Følgende prosjekter i Sarpsborg er inkludert i prosjektporteføljen for Bypakke Nedre Glomma fase 2:

- Fv. 109: Rolvsøysund og Torsbekkdalen
- Fv. 118: Ny bru over Glomma i Sarpsborg
- Rv. 22: Hafslund - Dondern
- Mindre tiltak kommunal, fylkeskommunal og riksvei

Bomringen med 24 bomstasjoner i Nedre Glomma ble etablert i 2024.


InterCity Oslo – Halden

Konseptvalgutredning for InterCity-strekningen Oslo – Halden forelå i 2012 og ble behandlet i Sarpsborg bystyre samme år. Konseptvalgutredningen anbefalt nytt dobbeltsporet jernbane med framtidig stasjonslokalisering i Sarpsborg i eksisterende stasjonsområde. Med bakgrunn i konseptvalgutredningen er det utarbeidet kommunedelplan for InterCity dobbeltspor. For delstrekningen Borg bryggerier – Klavestad er kommunedelplan vedtatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2021. I denne delstrekningen inngår også fv. 118 Ny Sarpsbru. For delstrekningen Rolvsøy – Borg bryggerier var kommunedelplan på høring i 2020, men planarbeidet er deretter satt i bero og planforslaget er ikke sendt til sluttbehandling.

Nasjonal Transportplan 2025-2036 prioriterer ikke videre planlegging av InterCity dobbeltspor i Sarpsborg.

Lokale føringer

Kommuneplanens satsingsområder:

	<p>Samfunnsplanens ambisjoner om vekst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sarpsborg skal ha minst 65.000 innbyggere i 2030. Dette betyr 9.000 personer fra 2017 til 2030, 1,2 % årlig vekst. Hovedtyngden av veksten skal skje i bysentrum og bydelsentre • Sarpsborg skal ha minst 33.000 arbeidsplasser i 2030. Dette betyr ca. 6.000 fra 2017 til 2030, 1,5 % årlig • Inntekts- og formuesskatt fra personlige skatteyttere i Sarpsborg skal i 2030 være på nivå med landsgjennomsnittet.
---	--

Skal målene nås, må Sarpsborg være et attraktivt sted å bo, jobbe og oppleve. En forutsetning for veksten er at den skal være økonomisk, sosialt og miljømessig bærekraftig.

Det gode hjemstedet	Jobbene for fremtiden	Opplevelser for livet
Et mangfold av boligtilbud i gode bomiljø.	Nedre Glommaregionen er et attraktivt område å etablere ny virksomhet, og eksisterende virksomheter har gode muligheter for vekst og lønnsomhet.	Innbyggerne i Sarpsborg skaper og deltar i aktiviteter.
Raskt og trygt til og fra hjemmet, jobben, skolen og aktiviteter.	Sarpsborg og Nedre Glommaregionen har et bærekraftig og framtidrettet næringsliv.	Sentrum er samlingspunkt og drivkraft for opplevelser.
Meningsfull hverdag i alle livsfaser.	Nedre Glommaregionen oppfattes som en helhetlig og attraktiv næringsregion.	Sarpsborg har gode muligheter for naturopplevelser, rekreasjon og mosjon.
Kultur basert på åpenhet, tillit, inkludering og deltakelse.	Næringslivet har tilgang til relevant kompetanse for morgendagens utfordringer.	Byen har et rikt kulturtilbud.

Levekårskartlegging

Det er store levekårsutfordringer i Sarpsborg. Kommunen topper statistikken over barn som vokser opp i familier med dårlig råd. I 2023 var andelen barn i vedvarende lavinntekt 18,1 % i Sarpsborg mot 10,9 % i landet. Sarpsborg kommune har stor tilflytning av sekundærflyktninger, dvs. flyktninger som flytter internt i landet etter å ha gjennomført introduksjonsprogrammet. Dette gir press på kommunale tjenester.

Levekårsutfordringer er ikke jevnt fordelt over kommunen. Levekårskartleggingen ble oppdatert i 2020 og viser store levekårsforskjeller innad i kommunen. I områder med levekårsutfordringer er det viktig å prioritere tiltak som kan ha positiv betydning for

levekårene som f.eks. grøntområder, lekeplasser og barnehage, samt et trygt og godt boligtilbud for alle.

Innledning



Figur 1 Kommunedelplaner, vist med farge. Lilla: sentrumsplanen, rød: InterCity-Sarpsbru, grønn: Langemyrplanen og blå: kystsoneplanen.

Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Det skal utarbeides arealplan for hele kommunen, og den er hjemmelsdokument for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

Sarpsborg kommune har kommunedelplaner for kystsonen, Langemyrområdet, sentrum og InterCity fra Borg bryggerier til Klavestad, inkludert fv. 118 ny Sarpsbru. Denne arealplanen omfatter derfor ikke disse områdene.

Plandokumentet består av plankart for hele kommunen målestokk 1:30 000, bestemmelser og retningslinjer, samt planbeskrivelse med flere vedlegg inkludert konsekvensutredninger. Det er plankartene og bestemmelsene som utgjør de juridisk bindende delene av planen.

Planbeskrivelsen har følgende vedlegg:

1. Fortetningsstrategi datert 12.09.2024
2. Landskap og kulturmiljøer, underlag til fortetningsstrategi, datert 24.04.2020
3. Byggeskikkveileder for Opsund
4. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 29.09.2024 med 3 vedlegg
5. Dyrket/dyrkbar mark i framtidige utbyggingsområder, datert 11.09.2024
6. Vurdering av ubebygde områder i byområdet, datert 17.08.2020
7. Liste med utbyggingsarealer tatt inn og ut i denne planen
8. Temakart Fortetningsstrategi, datert 12.09.2024
9. Temakart Byområdet og planprinsipper/soner, datert 11.08.2020
10. Temakart Langsiktig utvikling og arealutveksling fylkesplanen, datert 15.12.2023
11. Temakart Bydelssentre Grålum, Borgen og Greåker, datert 11.09.2024

12. Temakart Natur, datert 11.09.2024
13. Temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer, datert 12.09.2024
14. Temakart Støy, datert 13.09.2024
15. Temakart Luftforurensing, datert 12.08.2020
16. Temakart Grunnforurensing, datert 11.09.2024
17. Temakart Grunnforhold, datert 12.09.2024
18. Temakart Flom/overvann, datert 12.09.2024
19. Temakart Hensynssoner kraftledninger, datert 11.09.2024
20. Temakart Brann/eksplosjonsfare, datert 11.09.2024
21. Temakart Drikkevannskilder, datert 24.09.2024

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner utfyller kommuneplanens arealdel ved at de gir mer detaljerte føringer for arealbruken. Reguleringsplaner kan deles mellom tre hovedkategorier:

1. **Reguleringsplaner som går foran kommuneplanen ved motstrid**
Disse er listet opp i et vedlegg til planbestemmelsen § 1.1 og planområdene er innarbeidet som hensynssoner H910 i plankartet. I disse områdene gjelder reguleringsplanen ved motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen. Der reguleringsplanen er taus vil kommuneplanen utfylle den.
2. **Reguleringsplaner som ikke går foran kommuneplanen**
 - a. Hvis det ikke er motstrid: Reguleringsplanen utdyper kommuneplanen. Lekeplasser, grøntområder, parkeringsplasser eller internt veisystem inngår som viktige funksjonelle deler av utbyggingsområder og her skal detaljeringen gjelde dersom ikke annet er vurdert og presisert i kommuneplanen. I kommuneplanen er mange områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Dersom reguleringsplanen angir boligformål eller næringsformål, er dette en utdypning av kommuneplanen, og boligformål eller næringsformål angitt i reguleringsplanen gjelder. Ved ny regulering, kan alle formål som hører til kategorien «bebyggelse og anlegg» vurderes.
 - b. Hvis det er motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen: Når reguleringsplaner angir andre arealformål eller bestemmelser enn det som er vist i kommuneplanen, er det motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen. Eksempelvis hvor kommuneplanen angir formål grønnstruktur for et område, mens reguleringsplanen angir næringsformål. Ved motstrid gjelder nyeste plan. Dersom reguleringsplanen er fra 2001 og kommuneplanen fra 2024, er det formålet i kommuneplanen, dvs. grønnstruktur i dette tilfellet, som gjelder. Ved motstrid angående arealformål hvor det er formålet i kommuneplanen som gjelder, kan bestemmelsene i reguleringsplanen fortsatt gjelde. For eksempel vil bestemmelser om bebyggelsens høyde fortsatt kunne gjelde, fordi kommuneplanen ikke angir maksimale byggehøyder.

Sarpsborg kommune har mange reguleringsplaner som er utdatert og bør oppheves. Gjennom flere omganger de siste 20 år har eldre reguleringsplaner blitt opphevet, den siste i 2015. Den 18.03.2020 ble det i egen sak varslet oppstart av oppheving av inntil 50 eldre og utdaterte reguleringsplaner. Grøntområder, lekeplasser og vei/parkeringsplasser fra disse eldre reguleringsplanene som det er viktig å ha med seg videre, er innarbeidet i

kommuneplanen med sitt respektive formål. Generelt sett vil oppheving av disse reguleringsplanene øke kommuneplanens gjennomføringskraft og effektivisere saksbehandlingen.

I tidligere arealplan var mange reguleringsplaner på lista over planer som går foran kommuneplanens ved motstrid. I denne planen er de fleste reguleringsplaner vedtatt før 2015 fjernet fra lista. I tillegg er reguleringsplanene vedtatt mellom 2015 og 2019 vurdert opp mot en rekke nasjonale og regionale interesser. Noen av dem er i strid med disse interessene, og er derfor fjernet fra lista. Reguleringsplaner vedtatt i 2020 eller seinere skal gå foran kommuneplanen ved motstrid.

Regionale planbestemmelser gir føringer som må ivaretas i kommuneplanen og reguleringsplaner. Kommuneplanen er utformet i tråd med regional planbestemmelse om lokalisering av handel og regional planbestemmelse om lokalisering av arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter². Nå som føringene er innarbeidet i planen, gjelder ikke de regionale planbestemmelsene innenfor arealplanområdet.

² Se regional planbestemmelse i fylkesplanen «[Østfold mot 2050](#)».

Planprosess

Oppstart av revidering av planen ble varslet 12.12.2017. Planprogrammet trakk fram følgende hovedtemaer for arbeidet:

- Attraktive næringsarealer
- Attraktive boligarealer som dekker behovet i planperioden, peke på langsiktig utvikling
- Fortettingsstrategi

Etter flere innsigelser fra offentlige myndigheter ved forrige arealplanrevidering ble de framtidige byggeområdene på Skredderberget og Alvimjordet tatt ut. Dette er en av grunnene til at planen fra 2015 revideres.

Utgangspunktet for arbeidet har vært en «lettere» revidering enn forrige gang. I dette lå forutsetningene om at analyse- og kunnskapsgrunnlaget utarbeidet i 2012-2014 også skulle ligge til grunn i denne revideringen. I konsekvensutredningene er barnetråkkregistreringene fra 2013 om hvor barna leker brukt. Gjennom analysen «Hvordan skal Sarpsborg vokse»³ fra 2013 ble det drøftet følgende alternative utviklingsretninger (for vern og utbygging) frem mot 2050:

- Fortetting og transformasjon – Kollektivakser
- Vern av dyrket mark og rekreasjonsarealer
- Den kompakte byen
- Vekst mot Kalnes

Videre ble det vedtatt å legge til grunn en kombinasjon av scenarioene «*Fortetting og transformasjon – kollektivakser*» og «*Den kompakte byen*». Den ivaretar målsetningen om korte avstander (belønningsordningen/folkehelse) og et levende/aktivt sentrum uten at det går på bekostning av viktige grønnsstrukturverdier og bygningsstrukturer. Samtidig gir den rom for fortetting i bybåndet mot Fredrikstad slik som bypakkesatsingen legger opp til. Løsningen er også innenfor handlingsrommet til den tildelte arealpotten på 4,83 km².

Planprogrammet la til grunn at følgende prinsipper om boligbygging fortsatt gjelder:

- Bysonen – Minst 50 % av all boligbygging skal skje innenfor 2 km fra torget
- Kollektivsonen – Minst 90 % av all boligbygging, inkludert bygging i bysonen, skal skje innenfor byområdet⁴ med maks 2 km til skole og stamveinettet for kollektiv
- Omlandet – Inntil 10 % av all boligbygging kan skje i lokalsentrene⁵ i hovedsak med maks 2 km reell vei til skole.

I oppstartsfasen ble det gjennomført et åpent møte, et møte med næringslivet, åpne kontordager og det var mulig å gi innspill både med epost/brev og via en interaktiv kartløsning. Det

³ Asplan Viak, 2013

⁴ Se vedlagt kart over byområdet.

⁵ Lokalsenter defineres i fylkesplanen «Østfold mot 2050» som et tettsted i omlandet som har skole/barnehage, lekeområde, forsamlingslokale, idrettsplass og kollektivtilbud

kom omtrent 130 innspill innen fristen 05.02.2018. Planprogrammet ble justert noe i tråd med innspillene, og ble vedtatt av formannskapet 22.03.2018. Formannskapet har behandlet underveismeldinger om arbeidet i både desember 2019, februar 2020 samt mars og september 2022.

Det er gjennomført tre høringer av planutkastet. Første høringsutkast ble lagt ut til offentlig ettersyn i desember 2020. Noen endringer ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn i juni 2021 (annen høring). Det kom til sammen om lag 140 innspill i de to første høringsperiodene. Alle disse innspillene er vurdert.

Revidert høringsutkast (tredje høring) ble lagt ut til offentlig ettersyn i januar 2024. Det kom om lag 100 innspill i den tredje høringsperioden. En utredning om kantsoner rundt Isesjø ble utarbeidet i etterkant, og sendt på en tilleggshøring i mai 2024. Det kom fire merknader da. Alle innspill er vurdert, men innspill om endring av arealformål som krever at planutkastet sendes på enda en høring er ikke realitetsvurdert.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Mattilsynet og Bane NOR hadde innsigelser til enkelte deler av planutkastet i første, annen og tredje høringsrunder. Det ble gjennomført et meklingsmøte i juni 2022 for å avklare innsigelser det ikke var funnet løsning for. Det var også dialog med innsigelsesmyndigheter etter tredje høring. Alle innsigelser er løst.

Intensjonen med planen

Arealplanen er et verktøy for nå målene i samfunnsplanen. Arealplanen skal bidra til befolkningsvekst og arbeidsplassvekst. Den skal gi disponibelt areal til å dekke framtidige boligbehov, tjenestebehov, teknisk infrastruktur og transportbehov, og den skal sikre natur- og friluftslivsområder.

Sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft skal ligge til grunn sammen med nasjonale og regionale føringer.

Arealplanen skal sikre forutsigbar arealutvikling og være et godt styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

Hovedmålet for arealutviklingen er:

«Sarpsborg – en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et aktivt sentrum».

Boligbehov

Per 2. kvartal 2024 er det 60 097 innbyggere i Sarpsborg. Sarpsborg kommune har en målsetning om en befolkningsvekst på 1,2 % i året. Med dette kan det forventes at befolkningen øker til ca. 69 000 i 2036. I 2021 og 2022 var befolkningsveksten på henholdsvis 1,4 og 1,5 %, men veksten årene før var noe lavere. Prognoser viser at kommunen vil ha en særlig økning i aldersgruppen over 45 år. Samtidig ønsker kommunen å være attraktiv for etablering av unge voksne og barnefamilier og vil legge til rette for dette gjennom arealplanen.

Det er et mål i sentrumsplanen at minst 40 % av befolkningsveksten skal skje i sentrumsplanområdet. Arealplanen skal derfor ha tilstrekkelig med boliger for 60 % av befolkningsveksten. Dette tilsvarer ca. 2 640 nye boenheter fram til 2036.

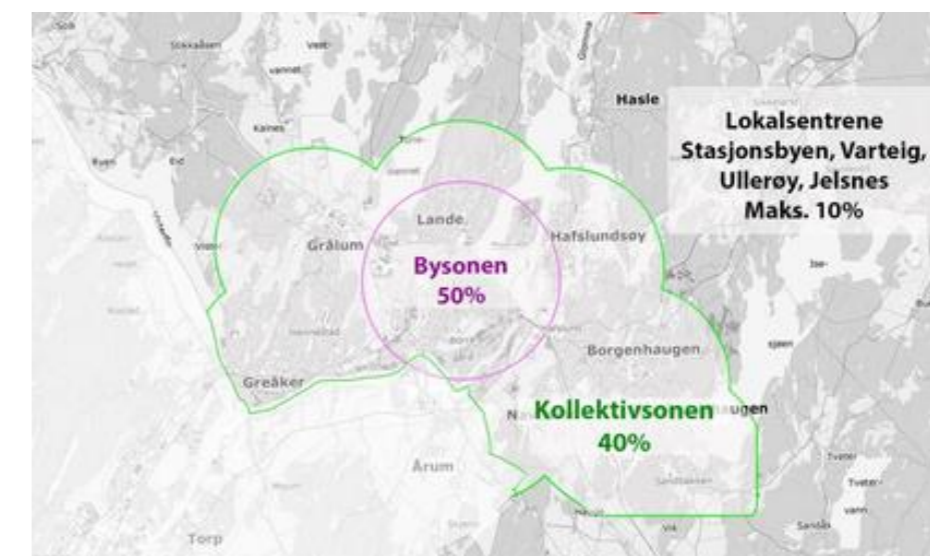
Strategi for vekst og fortetting

Framtidige boligområder

I planarbeidet er alle framtidige byggeområder fra arealplanen 2015-2026 som ikke er utbygd, gjennomgått for å vurdere omfanget av dyrket mark og dyrkbar jord på den ene siden, og attraktivitet/gjennomførbarhet på den andre. Flere områder er tilbakeført til LNF eller grønnstruktur. Det er lagt inn noen få, nye byggeområder for å erstatte områdene som er tatt ut.

Hovedstrategien for boligbygging som vist i figuren under videreføres i planperioden:

Figur 2 Mål om lokalisering av nye boliger



Næringsområder, rett virksomhet på rett sted

Lokalisering av rett virksomhet på rett sted er et overordnet mål i Sarpsborg kommune. I tillegg skal arealplanen tilby nok attraktive næringsområder til at målene om arbeidsplassvekst kan nås.

Sentrum skal samle hovedvekten av senterfunksjoner i Sarpsborg. Der skal de fleste arbeidsplassintensive og/eller besøksintensive virksomheter innen handel, service, kontor/administrasjon, kultur og opplevelser, lokaliseres. I tillegg skal bydelssentrene utvikle seg med et mindre omfang av senterfunksjoner, som skal dekke behovet for befolkningen i og rundt bydelssentret. Tunejordet/Alvim øst er området som skal forbeholdes handel med plasskrevende varer (bilbasert handel) og beslektete formål. Plasskrevende virksomheter som for eksempel prosessindustri kan utvikle seg på eksisterende næringsområder på

Borregaard, Hafslund, Kampenes, Bjørnstad, Alvim og Greåker. Det legges opp til en utvidelse av Kampenes nordover.

Fortetting og senterstruktur

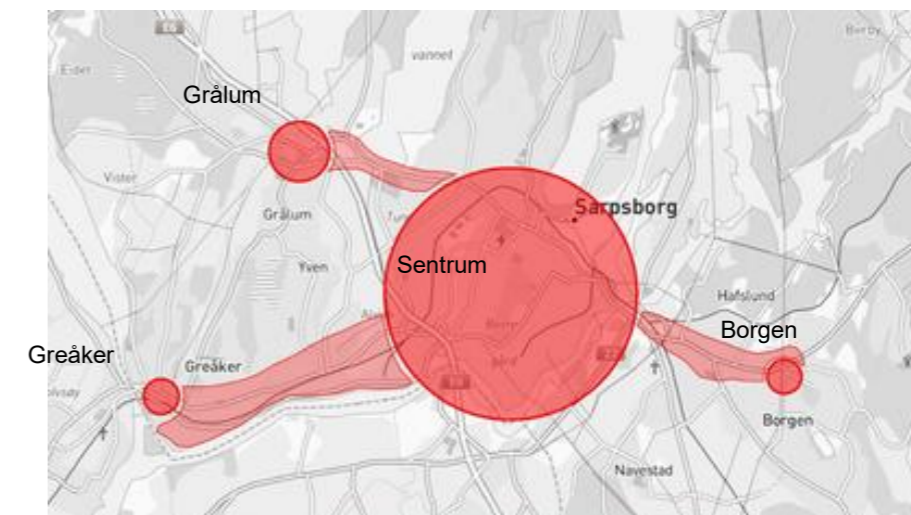
Det er et mål at 60 % av all boligbygging i Sarpsborg skal skje gjennom fortetting og transformasjon framover, hvorav 40 % skal være i sentrumsplanområdet og 20 % i arealplanområdet.

Nasjonale føringer trekker fram knutepunktutvikling som en nødvendig strategi for bærekraftig byutvikling. Høy tetthet ved transportknutepunkter som samler både boliger, arbeidsplasser, handel og servicefunksjoner gjør at mange kan gå til sine gjøremål. Dette sparer samfunnet for tap av naturressurser, store infrastrukturkostnader, begrenser forurensing, legger opp til levende steder og styrker folkehelsen.

Sentrum i Sarpsborg er hovedknutepunktet for hele kommunen. Sentrum skal utfylles med bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker. Grålum er et regionalt transportknutepunkt, mens Borgen og Greåker er lokale knutepunkt.

I tillegg til knutepunktene er det ønskelig med høy tetthet i områder med de beste busstilbudene og i områder som ligger mellom bydelssentrene og sentrum. I resten av byområdet, legges det opp til noe fortetting, forutsatt at den ivaretar områdekarakteren.

Figur 3 Knutepunktstruktur, prinsippkisse (sentrum og de tre bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker)



Plangrep

Planen kan oppsummeres med følgende hovedgrep:

1. Attraktive boligområder og levende, helsefremmende bomiljøer
 - Tilstrekkelig med boligområder for å møte befolkningsveksten.
 - Variasjon i boligtyper i nye boligområder. Et variert tilbud tilpasset ulike livsfaser i samme nabolag.
 - Tilgang til rekreasjonsområder.
 - Utbygging som sikrer levende lokalsamfunn i de fire lokalsentrene Stasjonsbyen, Varteig, Ullerøy og Jelsnes.
 - Utbyggingsområder som er vurdert som lite attraktive er tatt ut av planen.
2. Styrt fortetting og mer miljøvennlig transport
 - Planen legger grunnlag for at en stor del av veksten skal skje i sentrum.
 - Arealplanen viser hvor det er ønskelig med vesentlig fortetting og transformasjon. Dette bidrar til mer forutsigbarhet for innbyggerne.
 - Lokalisering av nye boligområder og områder for vesentlig fortetting gjør det mulig at flere kan ta bussen, sykle og gå.
 - Maksimumsnorm for parkering videreføres. Tilrettelegging for at flere skal bruke andre transportmidler enn privatbilen ved arbeidsreiser.
3. Vern av naturressurser
 - Høyere utnyttelse gjennom fortetting og ved nybygging, reduserer tap av naturressurser.

- Forbud mot spredt boligbygging i områder for landbruk, natur og friluftsliv videreføres.
 - Noen utbyggingsområder med dyrket mark tilbakeføres til LNF.
 - Krav om matjordplan ved nedbygging av dyrket mark.
4. Attraktive næringsområder og rett virksomhet på rett sted
- Legger til rette for en vekst i arbeidsplasser i tråd med samfunnsplanen.
 - Utvidelse av Kampenes næringsområde for å sikre arealer til plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter.
 - Bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker utvikles som levende sentra innenfor byområdet, med et handel- og tjenestetilbud i nærheten av hvor folk bor.
5. Kulturlandskap og kulturmiljøer som brukes som ressurs
- Kulturmiljøer og kulturlandskap er kartlagt og sikres med bestemmelser.
6. Et samfunn som tilpasser seg klimaendringer
- Krav om håndtering av overvann på egen tomt videreføres, krav om overvannsplan er innskjerpet.
 - Aktsomhetsområder for skred, flom og overvann vises med hensynssoner på plankartet.
 - Bruk av blågrønn faktor og krav om at uteoppholdsarealer utformes med en del vegetasjon.

Samlet konsekvensvurdering av planen

Konsekvensutredningen vurderer konsekvenser på miljø og samfunn av utbyggingsområder som er tatt inn i planen.

Under gjøres en samlet vurdering av planens virkninger på miljø og samfunn.

Redusere klimagassutslipp, miljøvennlig transport

Planen er tuftet på prinsippet om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Målet om nullvekst i personbiltrafikken har vært sentralt i arbeidet. Planen legger opp til fortetting ved transportknutepunkter, i nærheten av sentrum og i tilknytning til de beste bussrutene i Sarpsborgs byområde. Flere vil kunne gå, sykle eller ta bussen i hverdagen. Nye boligområder er plassert i tilknytning til hovednettet for buss og sykkel. Bydelssentre gir et handels- og servicetilbud samt en møteplass i nærheten av hvor folk bor. Dette bidrar til å redusere transportbehovet i hverdagen. I konsekvensutredningene av framtidige boligområder er avstand til sentrum vurdert.

Planen stiller krav om regulering fra og med fire nye boenheter. I tidligere plan gjaldt kravet fra og med seks nye boenheter. Hensikten er å sikre bedre, mer åpne og inkluderende prosesser i fortetningsprosjekter. Det er sannsynlig at dette vil resultere i at de små fortetningsprosjektene ikke vil være lønnsomme lenger, og dermed ikke gjennomføres. Dette gir økt press på å få gjennomført de store fortetnings- og transformasjonsprosjektene.

Planen åpner for utbygging på ca. 3 875 daa som i dag består av skog⁶. Av disse er det ca. 3 117 daa som ikke er regulert. Dette gjelder for eksempel for datasenter/batterifabrikk på Hasle eller travbane på Rønneld. Fjerning av skog gir klimagassutslipp ved nedbygging og redusert evne til opptak av CO₂. I tillegg gir skogen fornybare råvarer som erstatter olje.

Planen åpner også for utbygging på ca. 171 daa som består av myr og ca. 80 daa på torvmark. Av disse er det henholdsvis ca. 96 og 33 daa som ikke er regulert. Dette gjelder for eksempel for datasenter/batterifabrikk på Hasle. Myr og torvmark inneholder og lagrer store mengder karbon. Når myra grøftes og vannet blir borte, starter en nedbrytningsprosess som fører til utslipp av klimagassen CO₂. Myr bidrar også til å dempe virkningen av flommer og tørke, fordi de fanger opp vann og slipper det sakte ut igjen. I tillegg er de svært viktige områder for naturmangfold.

Figur 4 Skog og myr innenfor framtidige utbyggingsområder

Cirkatall	Totalt framtidige utbyggingsområder	Herunder regulerte områder	Herunder uregulerte områder (inkludert under regulering)
Skog	3 875	758	3 117
Torvmark	80	47	33
Myr	171	75	96

Dersom alle arealer avsatt til framtidig utbygging bygges ut, er det beregnet et potensielt utslipp av ca. 308 000 tonn CO₂-ekvivalenter over en periode på 20 år⁷.

Sikre matproduksjon og øvrige naturressurser

Vern av naturressurser, inkludert områder for matproduksjon, har vært en sentral føring i arbeidet. Ca. 304 daa som består av dyrket mark er tilbakeført til LNF eller grønnstruktur mellom kommuneplanens arealdel 2015-2026 og ny plan.

Planen viderefører flere områder med dyrket mark som ikke er bebygd ennå. Det er sterkt behov for disse områdene til utbygging, og det finnes ikke gode alternativer. Totalt åpner arealplanen for utbygging på ca. 268 daa dyrket mark og ca. 859 daa dyrkbar mark⁸. Av disse er det ca. 53 daa dyrket mark og 625 daa dyrkbar mark som ikke er regulert. Se vedlegg *Liste over framtidige utbyggingsområder som omfatter dyrket eller dyrkbar mark* for en mer detaljert liste av områdene som skiller mellom næring, bolig og andre formål.

⁶ Tallene omfatter arealer avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg med underformål, samt N-15 Hasle datasenter/batterifabrikk selv om arealformålet der er LNF i planen. For Hasle er avgrensningen svært grov. Arealer avsatt til samferdselsformål er ikke inkludert i beregningene. Dette gjelder hele planbeskrivelsen, med mindre annet er presisert.

⁷ Klimagasskalkulator fra Nibio (prøveprosjekt) er benyttet til beregningene.

⁸ Omfatter områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg med underformål. Merk at det kan være noe dyrket mark og dyrkbar jord innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Figur 5 Dyrket mark og dyrkbar jord innenfor framtidige utbyggingsområder

Cirkatall	Totalt framtidige utbyggingsområder	Herunder regulerte områder	Herunder uregulerte områder (inkludert under regulering)
Dyrket mark	268	214	53
Dyrkbar jord	859	234	625

Planen åpner for vesentlig fortetting flere steder, og lav-moderat fortetting i øvrige tettsteder og lokalsentre. Deler av tettstedet og lokalsentra har begrensede buss- eller sykkelmuligheter. Det er vurdert at det samlet sett er positivt å åpne for lav til moderat fortetting også i disse områdene fordi det bidrar til å redusere behovet for å bygge på områder som er viktige for matproduksjon, natur eller rekreasjon.

Nytt datasenter/batterifabrikk på Hasle og N-5 Hafslund industri er de to nye utbyggingsområdene i revidert plan som omfatter registrerte naturtyper etter NiN eller DN-13-metodikken. Det er naturtypen intakt lavlandsmyr i innlandet ved Nordre Sauemyra på Hasle og naturtyper lågurteiskog og flere hule eiker på N-5 Hafslund industri. Blant utbyggingsområdene som er videreført fra tidligere plan er det fire områder som omfatter en registrert naturtype: BA.N-3 Eidet med naturtypen rik blandingsskog i lavlandet, B-13 Roligheten med hule eiker, samt N-11 Hafslund industri med hule eiker. Det legges opp til at Tunborg (KPS-tomta) kan transformeres i fremtiden. Formålsendringen som er gjort i plankartet for Tunborg omfattes delvis av en viktig naturtype på Abborberget (grotte/gruve). Naturtypene vises med hensynssone i plankartet. I flere utbyggingsområder er det registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, og noen områder er registrert som viltområder. Fem nye utbyggingsområder i revidert plan består delvis av skog som er eldre enn 120 år. Dette gjelder Hasle datasenter/batterifabrikk, ny travbane på Rønneld, skytebane på Bjørnland, nytt næringsområde på Kampenes/Holtenga samt Kolstad.

Naturverdier er ikke kartlagt mange steder. Det kan derfor ikke utelukkes at flere områder omfatter viktige naturtyper eller arter. Der det er mistanke om naturverdier og området ikke er kartlagt tidligere, vil det være krav om nærmere utredning ved regulering.

Planen åpner for utbygging på noen områder med mineralske ressurser, for eksempel ved Kalnes sykehus eller boligområdet Del av Haraldstad. Totalt gjelder dette for ca. 223 daa med grus/pukk⁹, hvor ca. 210 daa er ikke regulert. Det er registrert forekomst av granitt i ett utbyggingsområde (Guslundåsen, regulert)¹⁰. Områdene for framtidig råstoffutvinning ved Vister (tidligere M-2) og Haslia Eidet er tatt ut av planen. Kalnesskogen er det største, sammenhengende området med mineralske ressurser (sand/grus) i Sarpsborg, og er avsatt til LNF i planen.

⁹ Utenom området for råstoffutvinning M-1 Vistergropa.

¹⁰ Utenom området for råstoffutvinning M-2 Sarpsborg pukkverk.

Byggeforbudet i LNF-områder innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag er videreført i planen. Det er tatt inn krav om blågrønnfaktor ved regulering, noe som skal bidra til lokal overvannshåndtering og bruk av vann som opplevelseselement.

Et godt sted å bo - ivareta folkehelse, ta vare på Sarpsborgs særpreg og skape gode bomiljøer

Planen sikrer arealer til boligbygging for å imøtekomme befolkningsveksten. Det legges opp til både fortetting og nye boligområder, og med en variasjon av boligtyper. Alle framtidige boligområder ligger i gangavstand fra et turområde.

De viktigste rekreasjonsområdene og nærturområdene til skoler er ivaretatt. Knattås, Yvenåsen og Opstadfjellet har kjente verdier for rekreasjon, men boligområdene videreføres.

Ved regulering av store utbyggingsprosjekter må det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram om miljø og klima. Kvalitetsprogrammet skal i tillegg til klima og miljø omhandle arkitektur og tilpasning til omgivelser, boligtilbud og utforming av byrom og møteplasser. Kvalitetsprogrammet skal bidra til å sette fokus på kvalitet i utformingen av bygninger og av rommene imellom.

Kravet om uteoppholdsarealer sikrer at det settes av områder som er store nok og som er egnet som uteoppholdsarealer i hvert prosjekt.

Alle framtidige boligområder ligger innen 2 km fra barneskole, bortsett fra området på Maugesten. Maugesten ble tatt inn som framtidig boligområde i arealplanen 2015-2026 til erstatning for et annet område som også lå mer enn 2 km fra barneskole. Området treffer intensjonen om attraktive boligområder i nærheten av rekreasjonsområder og med utsikt til vann.

Det åpnes for fortetting i områder som er transportknutepunkter nærme sentrum eller langs de beste bussrutene. Dette er positivt for å få flere til å gå, sykle og ta buss. Samtidig gir det utfordringer med støy og luftkvalitet. De enkelte prosjektene må finne løsninger som ivaretar et helsefremmende bomiljø.

Kulturmiljøer i byområdet er kartlagt. I de fleste kulturmiljøene er det valgt ikke å åpne for vesentlig fortetting, og det er gitt bestemmelser som sikrer at kulturmiljøet ivaretas ved nye utbyggingsprosjekter. Enkelte steder, for eksempel på Grålum og Valaskjold, åpnes det for vesentlig fortetting selv om området er et viktig kulturmiljø. Dette fordi områdene ligger i eller like ved bydelssenter Grålum, i nærheten av sentrum/stasjonsområdet, eller ligger mellom bydelssentre og sentrum langs bussakse med høy frekvens.

Det er lagt stor vekt på kunnskap fra barnetråkkregistreringer. Områdene som er mest brukt til lek og aktivitet er i hovedsak ikke endret til boligformål. På vestsiden gjelder dette blant annet Sarpsborgmarka, Kalveberget på Grålum, samt deler av Knattåsfjellet. På østsiden omfatter det områdene ved Fjeldal barnehage og vestover, Solfjellet ved Kalabanen og området ved Sandbakken skole. Ved Sarpsborgmarka barnehage åpnes det for utbygging på et område som er registrert brukt av barn og unge. Det er lagt inn et krav om 1000 m² lekearealer som avbøtende tiltak.

Næringsutvikling

Planen konkretiserer prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Ambisjonene for arbeidsplassutvikling i sentrum krever at arbeidsplassintensive virksomheter, spesielt kontor, handel og tjenester, legges til sentrum. Det åpnes ikke for kontor og arbeidsplassintensive tjenester i framtidige næringsområder på Bjørnstad og Kampenes. Disse områdene forbeholdes plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Det er viktig at tilbudet finnes for å ha et alternativ for eksisterende virksomheter som ikke har mulighet til å utvide der de er i dag.

Det er vurdert at det er behov for nye næringsarealer for plasskrevende virksomheter. Det er derfor tatt inn et framtidig næringsområde nord for regulert næringsområde på Kampenes. Bydelssentrene får rom for utvikling med kontor, handel og tjenester, men i et mindre omfang som ikke utfordrer sentrum. Gjennom områderegulering på Grålum vil fordelingen av de ulike funksjonene bli vurdert.

Handelsområdene på Tunejordet og Alvim øst er for butikker som selger store varer, som for eksempel kjøretøy, byggevarer, eller hageutstyr.

Funksjonene offentlig eller privat tjenesteyting ved Kalnes sykehus videreføres. Dette bidrar til en samlokalisering av virksomheter som drar nytte av å være nær hverandre, og gir mulighet til å utnytte sykehuset som en motor for arbeidsplassutvikling. Arealformål næringsbebyggelse er tatt inn i tillegg til offentlig tjenesteyting. Dette samsvarer bedre med føringene som var gitt gjennom bestemmelser. Avgrensningen av området er justert fra 2015 for å tillate en mer rasjonell utnyttelse av området og bedre tilpasning i landskapet.

Sikre arealer for sosial infrastruktur

Skolekapasitet har ikke vært premissgiver i valget av framtidige boligområder. Hvorvidt det er kapasitet for flere elever på en skole eller ikke, har ikke vært styrende for valg av framtidige boligområder. Kommunedelplan for skolekapasitet skal vurdere behov for tiltak ut ifra hvor det planlegges nye boligområder.

Når det gjelder barnehager er det vurdert at planen må ha tilstrekkelig med arealer for å imøtekomme et eventuelt behov for ny barnehage både vest og øst i byområdet. Dette er ivare tatt i øst med området avsatt til tjenesteyting ved Kalabanen. I vest er en kommunal eiendom like sør for Tune senter på Grålum avsatt til bebyggelse og anlegg. Der er det mulig å regulere en barnehage i tillegg til andre funksjoner. Tomta avsatt til framtidig barnehage på Alvim er videreført, og planen åpner for en kombinasjon av boliger og barnehage på transformasjonsområdet rundt Sparta amfi.

Kommunedelplan for kapasitet og struktur i heldøgnsomsorgen legger til grunn en videreutvikling av tjenestene på eksisterende steder (sykehjem, omsorgsboliger osv.). Ved Borgen peker fortetningsstrategien på en intensjon om høy arealutnyttelse, som harmonerer med kommunedelplanen.

Sikkerhet mot natur- og menneskebaserte farer, klimatilpasning

Konsekvensutredningen og ROS-analysen av enkeltområdene har vist hvor det er utfordringer knyttet til natur- eller menneskebaserte farer, som for eksempel flom og skred. Det er lagt inn hensynssoner på plankartet som viser kjente aktsomhetssoner for flom langs elver og bekker, samt stormflo. Det er også tatt inn hensynssoner for aktsomhetsområder for oversvømmelse fra overvann.

Det er mye marin leire i Sarpsborg. I de områdene hvor det er marin leire kan det være kvikkleire. Det er lagt inn hensynssoner på plankartet for aktsomhetsområder for kvikkleireskred. I tillegg er aktsomhetsområder for steinsprang/snøskred og jord-/flomskred vist med hensynssoner. Det er krav om utredning av sikkerhet mot skred i områder med potensiell fare.

Sikringssonene rundt drikkevannskildene Isesjø og Vestvannet er utvidet, og det er tatt inn sikringssoner langs Glomma nord for Baterød. Dette bidrar til bedre sikkerhet mot forurensning av drikkevannskildene. Flere utbyggingsområder ligger innenfor sikringssonene. Spesielt kan batterifabrikk på Hasle i nærheten av vanninntaket i Glomma være utfordrende i tilfelle brann. Nødvendige sikringstiltak må avklares nærmere gjennom områderegulering. Utbyggingsområdet ved Kalnes helsepark kommer nå også nærmere Isnesfjorden enn i gjeldende plan. Det må sikres gjennom regulering at vannkvaliteten ikke forverres. Det er lagt inn restriksjoner mot beiting og spredning av husdyrgjødsel rundt Isesjø og Isnesfjorden.

Teknisk infrastruktur

Gjennom konsekvensutredning av framtidige utbyggingsområder er behovet for vesentlig oppgradering av vann- og avløpsinfrastruktur synliggjort. I tillegg til nye framtidige utbyggingsområder gir fortetningsprosjekter samlet sett økt press på eksisterende infrastruktur. Arealplanen definerer områder hvor det kan åpnes for vesentlig fortetting. Akkurat hvor fortetnings- og transformasjonsprosjekter vil komme innenfor disse områdene er ikke kjent, bortsett fra prosjektene som allerede er under planlegging. Sarpsborg kommune har allerede i dag utfordringer med å møte alle krav til vannforsyning og rensing av avløpsvann. Kommunen skal bruke betydelige ressurser på å forbedre situasjonen. En del utbyggingsområder må vente til en oppgradering er gjort for å kunne bli realisert. Utbyggingsavtaler kan bidra til tidligere realisering.

Kompakt arealutvikling og fortetting kan også gi utfordringer for veiinfrastrukturen. Tidligere har det vært en utfordring at mange små fortetningsprosjekter til sammen kan bidra til utfordringer på veinettet, blant annet ved manglende tilrettelegging for myke trafikanter. Reguleringskravet skal nå slå inn ved etablering av flere enn tre nye boenheter. Dette betyr at flere fortetningsprosjekter må reguleres. Trafikkutvikling kan vurderes mer detaljert i reguleringsplaner.

Adkomstveien som vurderes som best egnet i det enkelte utbyggingsområdet er nevnt i planbeskrivelsen (kap. Bolig) og det synliggjøres at det er krav om trafikkutredning inkl. trafikktegninger i flere områder. For det framtidige utbyggingsområdet på Kalabanen er det behov for nye adkomster og dette er vist i kartet med framtidige samferdselslinjer eller beskrevet som føring for videre reguleringsarbeid.

Temaer

I de neste avsnittene fremgår det hvordan kommuneplanens arealdel møter arealutfordringene samt nasjonale og regionale føringer for temaene:

- Verdiskaping
- Bolig og fortetting
- Kulturminner, -miljøer og -landskap
- Samferdsel
- Teknisk infrastruktur (VA, renovasjon, fjernvarme)
- Tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Landbruk, natur og friluftsliv inkl. biologisk mangfold
- Masseuttak og massedeponi
- Vann

Føringer fra samfunnsplanen eller øvrige planer er løftet frem innenfor de enkelte temaene.

Verdiskaping

Sarpsborg inngår i et felles bo- og arbeidsmarked med Fredrikstad og Halden. Næringslivet ser etter de beste forutsetningene for vekst og verdiskaping, og dette er uavhengig av kommunegrenser. Kampen om å tiltrekke seg oppmerksomhet, kapital og kompetanse står mellom ulike regioner. Kommunene i Nedre Glomma- og Halden-regionen har derfor inngått en forpliktende samarbeidsavtale og etablert Søndre Østfold Næringsregion. Hovedmålet i samarbeidsavtalen er å utvikle Søndre Østfold næringsregion til en av de mest attraktive og konkurransedyktige næringsdestinasjonene i Osloregionen.

Industri- og prosesskompetanse, kombinert med høy innovasjonstakt har bidratt til at vi i dag har et næringsliv med høy konkurransekraft nasjonalt og internasjonalt. Forholdene ligger godt til rette for videre utvikling av regionen. Sarpsborg og Søndre Østfold næringsregion har en strategisk geografisk plassering, nærhet til viktig infrastruktur både til sjø og til lands, etableringen av Europas mest moderne sykehus på Kalnes, en bio- og sirkulærøkonomi i sterk vekst, et nasjonalt ledende digitaliseringsmiljø og offensive kommuner i Søndre Østfold som satser på næringsutvikling.

Mål for arbeidsplassutvikling i sentrum

Virksomheter med mange arbeidsplasser og/eller besøk for relativt lite areal bør etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted, lokaliseres i de mest sentrale områdene i Sarpsborg, og helst i sentrum. Sentrum er godt tilgjengelig for befolkningen i Sarpsborg, og er et transportknutepunkt hvor buss, sykkelruter og tog møtes. Overgangen til et samfunn som er mindre avhengig av bilen krever at arbeidsplasser lokaliseres på steder som er tilgjengelige også uten bil.

I samfunnsplanen legges det opp til årlig vekst i arbeidsplasser på 1,5 prosent i hele kommunen. Dette innebærer en økning på 6000 arbeidsplasser i tidsrommet mellom 2017 og 2030. Sentrumsplanen (vedtatt 2019) har et mål om at 40 % av de nye arbeidsplassene skal etableres i sentrum. Sentrumsplanen legger godt til rette for nye arbeidsplassintensive virksomheter. Knutepunktet rundt togstasjonen og Rosenkrantz gate gir rom for mange virksomheter innen kontor, service, handel og kultur. For å sikre at ambisjonene om

arbeidsplassutvikling i sentrum kan bli til virkelighet, er det viktig at arealplanen styrer hvilke typer virksomhet som kan lokaliseres utenom sentrum.

Regional planbestemmelse for lokalisering av handel

Fylkesplanen «Østfold mot 2050» vedtatt i 2018 har en regional planbestemmelse om lokalisering av handel som er en sterk føring for arealutviklingen i Sarpsborg. Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, etableres i sentrum av byer og tettsteder slik de er definert i fylkesplanens senterstruktur, og avgrenses i kommuneplanene. Avlastningsområdene for handel med plasskrevende varer i Nedre Glomma er Tunejordet, Alvim sør og Dikeveien. Føringerne i regional planbestemmelse er innarbeidet i arealplanen. Ved vedtak av arealplanen gjelder ikke regional planbestemmelse lenger i Sarpsborg kommune.

Hovedintensjonen i planen – rett virksomhet på rett sted

Det er en nasjonal og regional føring at arbeidsplasslokalisering skal skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Kartet og tabellen under forklarer hvordan dette prinsippet praktiseres i Sarpsborg. Intensjonen i arealplanen er å støtte opp under målene om arbeidsplassutvikling i sentrumsplanområdet. I alle nye reguleringsplaner som omfatter næring, forretninger og tjenesteyting er det et overordnet mål at utviklingen i resten av kommunen ikke skal komme på bekostning av sentrumsutviklingen.

Arealplanen kan ikke med juridisk bindende virkning avsette arealer til kun kontor eller kun industri. Arealformålet som brukes i arealplanen er næringsbebyggelse. Kontor, industri, lager osv. kan først brukes med juridisk bindende virkning i reguleringsplaner. Tabellen under gir føringer til reguleringsplaner.

Figur 6 Rett virksomhet på rett sted i Sarpsborg



Figur 7 Føringer til nye reguleringsplaner om rett virksomhet på rett sted

Område	Type virksomhet
Sentrum (rød på kartet)	Arbeidsplassintensive virksomheter. Kontor og administrasjon, service, kultur og handel. Handel med små varer er mest aktuelt, men handel med store varer kan også tillattes. Eksisterende plasskrevende virksomheter med få arbeidsplasser per m ² kan også tillattes.
Bydelscenter Grålum¹¹ (lilla på kartet)	Senterfunksjoner. Arbeidsplassintensive virksomheter, mindre omfang enn sentrum. Nylokalisering av kontor og administrasjon tillattes, men i et omfang som balanserer utvikling på Grålum og sentrumsutvikling (avklares gjennom områderegulering Grålum). Nylokalisering av service, bevertning, kultur (ikke kino, konsertsaler o.l.), handel kan tillattes, så lenge det hovedsakelig dekker behovet for befolkningen og arbeidsplassene i og rundt bydelscenteret. Avklares nærmere gjennom områdereguleringen. <i>Andre føringer:</i>

¹¹ Se avgrensning av bydelscenterne på temakart bydelscenter.

Område	Type virksomhet
	<i>Områdereguleringen skal sikre gode løsninger for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Dette for å bidra til at flere velger miljøvennlige transportmidler. Det må legges spesielt vekt på stedsutvikling på de gåendes premisser. Det er behov for å utvikle offentlige møteplasser/torg. Lokaliseringen av disse avklares gjennom områdereguleringen. Områdereguleringen gjør det mulig å avklare plassering av felles funksjoner som hele bydelen drar nytte av. Det er viktig å sikre en rettferdig fordeling av kostnader for de felles funksjonene.</i>
Bydelscenter Borgen (lilla på kartet)	Senterfunksjoner. Arbeidsplassintensive virksomheter, mindre omfang enn sentrum. Skal dekke behovet for befolkningen som bor i og i gangavstand fra bydelscenteret. Nylokalisering av handel med småvarer og kontor/administrasjon kan tillattes. Nylokalisering av service, bevertning og kultur (ikke kino, konsertsaler o.l.), kan tillattes, så lenge det dekker behovet for befolkningen i og rundt bydelscenteret. Utvidelse av eksisterende virksomheter kan tillattes. Nybygg til handel med store varer eller lager/industri bør ikke tillates. <i>Andre føringer:</i> <i>Det er viktig å sikre offentlig torg/møteplass ved Skjeberg administrasjonsbygg. Gater skal utformes for å redusere barriereeffekten innenfor bydelscenteret og områdene rundt, inkludert Iseveien. Dette for å sikre at bydelscenteret er lett tilgjengelig til fots, med sykkel og med buss. Det er ønskelig med både boliger og næringsfunksjoner, men det kreves regulering av flere eiendommer under ett for å sikre gode overganger mellom bolig- og næringsfunksjoner.</i>
Bydelscenter Greåker (lilla på kartet)	Senterfunksjoner. Arbeidsplassintensive virksomheter, mindre omfang enn sentrum. Skal dekke behovet for befolkningen som bor i og i gangavstand fra bydelscenteret. Utvidelse av eksisterende virksomheter kan tillattes. Nylokalisering av handel med småvarer og kontor/administrasjon kan tillattes. Nylokalisering av service, bevertning, og kultur (ikke kino, konsertsaler o.l.), kan tillattes, så lenge det dekker behovet for befolkningen i og rundt bydelscenteret. Nybygg til handel med store varer eller lager/industri bør ikke tillates. <i>Andre føringer:</i> <i>Området har en tydelig gatestruktur og er definert som kulturmiljø. Greåker har en historie som senter i lokalsamfunnet og utvikling er ønskelig. Det er viktig at gatestrukturen ivaretas. Eksisterende byggelinjer mot gata bør følges. Kjernen i området er Greåker torg. Torget må sikres som offentlig møteplass. Det er en utfordring å sikre tilgjengelighet fra nord, da jernbanen og fv. 109 utgjør store barrierer. Ved utforming av fv. 109 må barriereeffekten minimaliseres. Fv. 109 i dette området bør utformes som en gate, der hyppige kryssinger for</i>

Område	Type virksomhet
	<i>gående og syklende sikres. Jernbaneundergangene har et sterkt behov for oppgradering. Ved store prosjekter er det krav om oppgradering av nærmeste jernbaneundergang.</i>
Tunejordet, Alvim øst (lyseblå på kartet)	Avlastningsområder for handel med store varer. Dette er områdene i Sarpsborg hvor det kan lokaliseres plasskrevende (bilbasert) handel. Nylokalisering og utvidelse av handel med små varer skal ikke tillattes. Mindre utvidelser av eksisterende kontor- eller servicevirksomheter kan tillattes, men nylokalisering bør ikke tillattes. Bilverksteder, håndverksbedrifter, bensinstasjoner, bilvaskehaller, utleie av store maskiner og lignende kan tillattes ved regulering.
Bjørnstad vest, Kampenes, Kløvningsten, Hafslund, Smelteverket, Greåker (utenom sentrum), Alvim (mørkeblå på kartet)	Plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Rene lagervirksomheter skal ikke tillates. Arbeidsplassintensive virksomheter som kontor og administrasjon, tjenester og lignende skal ikke tillates. Noe kontor tilknyttet andre arealformål kan tillates. Utvidelse nord for Kampenes sikrer framtidige behov for arealer til plasskrevende virksomheter. Områder i tilknytning til Alvimkaia bør ved regulering avsettes til arealformål som sikrer at de benyttes av havnerelatert virksomhet eller av næringsvirksomheter som bruker havna.
Kalnes (rosa på kartet)	Helserelaterte virksomheter. Dette kan være ulike bedrifter som produserer og/eller leverer varer/tjenester innenfor helseområdet. Se §5.1.8 med retningslinje.
Hasle, datasenter og/eller batterifabrikk (svart på kartet)	Datasenter og/eller batterifabrikk.
Eidet	Kultur- og naturbaserte næringer.

Lokalisering av plasskrevende virksomheter

Prosess- og verksindustriene er store bransjer i Sarpsborg. Dette er virksomheter som krever en del plass. Noen av virksomhetene er plassert veldig sentralt i byområdet, og har ikke plass til å utvide. Det er viktig at det finnes egnede næringsarealer i kommunen som de kan flytte til ved behov. Dette er også i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

I planarbeidet er det vurdert ulike alternativer for å dekke behovet for framtidige næringsarealer for plasskrevende virksomheter. Det er vurdert potensialet ved bedre utnyttelse av eksisterende virksomheter, og nedbygging av skogsområder nær overordnet veinett. Konklusjonen er tredelt:

- Bedre arealutnyttelse av eksisterende næringsområder er en løsning for en del virksomheter, men ikke for de veldig store virksomhetene
- Nye næringsområder må tas i bruk for å dekke behovet fram til og med 2032

- Hvis det nye næringsområdet må være innenfor Sarpsborgs kommunegrenser, er Kalnesskogen området som er best egnet.

Næringsområdet i Kalnesskogen ble tatt ut av planutkastet etter mekling i 2022. Næringsområdet på Kampenes utvides derfor nordover for å dekke behovet for arealer til plasskrevende næringer mot 2036.

Lokalisering av handel

Handel med plasskrevende varer, som for eksempel byggevarer og hageutstyr, skal lokaliseres på Tunejordet og Alvim øst. Dette tilsvarer områdene med arealformål «Kjøpesenter» i arealplanen.

Handel med småvarer tillates innenfor områder som er avsatt til arealformål «forretning» i planen, samt i områder avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor bydelssentrene. Utenom bydelssentrene kan det i arbeidet med reguleringsplaner vurderes et begrenset omfang forretninger, forutsatt at området er lett tilgjengelig med buss, sykkel og gange. Transformasjon fra næringsområder til boligområder

Planen åpner for transformasjon av eksisterende næringsområder på Tunborg (KPS), i og ved bydelssenter Borgen, i bydelssenter Grålum, samt i strekningen Sandesund-Greåker. Områdene har til felles at de er sentrale i byområdet, i eller ved bydelssentrene eller sentrum, med god kollektivdekning og i tilknytning til hovedsykkelrute med planlagt høystandard. Utvikling av boligområder på disse stedene bygger opp under ønsket utvikling i bydelssentrene.

Figur 8 Transformasjon av næringsområder (røde sirkler). Bydelssentrene er vist med lilla sirkler.



Områdene ved Greåker industri og Alvimkaia skal fortsatt være næringsområder.

Høyere utnyttelse av næringsarealer

Målet om bedre utnyttelse av arealer gjelder også for næringsområder. Det er et stort potensial for høyere arealutnyttelse i Sarpsborg. Planen viderefører kravet om høy arealutnyttelse ved regulering av handel- og næringsområder. Flateparkering bør begrenses. I bydelssentrene er det spesielt viktig med høy arealutnyttelse og det er krav om parkering i kjeller/parkeringshus.

Overgangen mellom næring- og boligområder

Sarpsborg har noen store næringsområder og mange små. Flere steder er det avsatt områder til næring langs trafikkerte veier fordi disse kan være utfordrende å utvikle til gode bomiljøer. Det kan oppstå konflikter mellom næringsområdene og boligområdene rundt. Utfordringene knytter seg ofte til trafikk/trafiksikkerhet, støy og estetikk. Ved regulering må det sikres en buffer mellom næring og bolig, og trafikken til næringsområder bør ikke gå gjennom boliggate. Ved utvikling av bydelssentre som skal blande bolig og næringsfunksjoner, er det viktig med avskjermede utearealer for beboerne.

Tabellen under viser sentrale føringer fra samfunnsplanen og hvordan disse er fulgt opp.

Figur 9 Føringer fra samfunnsplanen, jobbene fra framtiden

SAMFUNNSPLANEN - JOBBENE FOR FRAMTIDEN -	
Sarpsborg og Nedre Glommaregionen er et attraktivt område å etablere ny virksomhet, og eksisterende virksomheter har gode muligheter for vekst og lønnsomhet.	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det i arealplanen

Tilbyr egnede og attraktive arealer som er tilpasset nåværende og framtidige behov for ulike typer bedrifter som ønsker å etablere seg eller relokalisere seg i regionen.	Planen har tilstrekkelig med områder for plasskrevende og arbeidsplassintensive virksomheter: <ul style="list-style-type: none"> Områder for tjenesteyting/næring i samspill med sykehuset Utvidelse av næringsområder på Kampenes, med ledige arealer i både vest og øst Bydelssentre med mulighet for arbeidsplassintensive virksomheter som bygger opp under knutepunktutvikling Mulighet for å regulere datasenter/batterifabrikk på Hasle
Jobber aktivt med å transformere områder med mål om at bedrifter skal lokaliseres hensiktsmessig ut fra bedriftens og samfunnets behov.	Følges opp som del av realisering av planen: <ul style="list-style-type: none"> Kommunen tar en aktiv rolle i utviklingen av nytt stasjonsområde og Rosenkrantz gate, for å bidra til å nå målene om arbeidsplassutvikling i sentrum.
Utnytter regionens sentrale beliggenhet og utvikler effektive transportsystemer til lands og til sjøs.	Framtidige næringsområder for plasskrevende virksomheter ligger i tilknytning til overordnet veinett (ved E6 eller rv. 22).

Tabellene som følger under, viser tilgjengelige utbyggingsområder til næringsformål.

Framtidige næringsområder som er regulert

Regulerte framtidige næringsområder utgjør ca. 630 daa, se tabell under.

Figur 10 Framtidige næringsområder, regulert

Feltnr.	Område	Regplan-ID	Antall daa	Merknader og føringer
N-1	Bjørnstad næringspark	21058, 21025, 21046	74	Regulert til industri/kontor. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter.
N-2	Bjørnstadmyra industriområde	21064	31	Regulert til industri/lager med tilhørende kontor. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter.
N-3	Greåker industri	21054	55	Regulert til kontor/industri, men kontor tillates ikke jf. § 5.1.5.

Feltnr.	Område	Regplan-ID	Antall daa	Merknader og føringer
N-4	Hundskinn	13016	21	Regulert til forretning/kontor og vei. Del av avlastningsområde for handel med plasskrevende varer.
N-5	Hafslund industriområde (ved Glomma Papp)*	28004	36	Regulert til industri. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Det tillates høy næringsbebyggelse som er synlig i landskapet, under forutsetning at det gjøre en vurdering av landskapsvirkninger (se bestemmelsesområde for bevaring av landskapet H550_01).
N-6	Engsmyr	26029	13	Regulert til industri. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter
N-7	Kampenes-Bredmyra	26014	112	Regulert til industri. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Utelagringsplass må ikke reguleres
N-8	Holteskogen	26030	160	Regulert til industri/lager. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter
N-9	Kampenesmyra nord	26026	71	Regulert til industri/lager. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter.
N-10	Kløvningsten næringspark	27022	42	Tilsvarende regulerte felt N1 og N2. Regulert til industri/lager/kontor/engrosbedrifter. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter.
N-13	Kløvningsten	27044	32	Regulert til lettere industri-, håndverks- og lagervirksomheter, med tilhørende anlegg og kontorer.

Feltnr.	Område	Regplan-ID	Antall daa	Merknader og føringer
				Det tillates ikke etablering av rene kontorvirksomheter
BA.N-1	Bjørnstadveien 50, del 1	21045	16	Innenfor bydelscenter Grålum. Regulert

*Nye utbyggingsområder, dvs. områder som var avsatt til grønnstruktur eller LNF i tidligere plan.

Framtidige næringsområder som må reguleres

Framtidige næringsområder som ikke er regulert utgjør ca. 1800 daa. Ca. 1200 daa av disse er for et framtidig datasenter/batterifabrikk på Hasle, hvor avgrensningen vurderes nærmere i områdereguleringen.

Figur 11 Framtidige næringsområder, må reguleres

Feltnr.	Område	Daa	Merknader og føringer ¹²
	Hafslund, nord for Hafslunds gate	13	Innenfor kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og fv.118 Ny Sarpsbru. Det åpnes for en prøveordning på innfartsparkering innenfor området.
N-11	Hafslund industriområde	12	Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Området kan utvikles i tråd med eksisterende profil og virksomheter. Det tillates høy næringsbebyggelse som er synlig i landskapet, under forutsetning at det gjøres en vurdering av landskapsvirkninger (se bestemmelsesområde for bevaring av landskapet H550_01).

¹² Se også konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for det enkelte utbyggingsområde i vedlegg 3.

Feltnr.	Område	Daa	Merknader og føringer ¹²
N-12	Svingen	15	Det tillates lettere industri med tilhørende lager. Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter. Rene lagervirksomheter tillates ikke. Det forutsettes at overvann og trafikkavvikling får fokus i planarbeidet. Et område for grønnstruktur er lagt inn i fht tidligere avgrensning på formålet. Dette er i bytte mot arealet som Eik maskiner skal disponere til uteområde.
N-14	Kampenes-Holtenga*	260	Forbeholdt plasskrevende virksomheter og/eller avansert produksjonsrelaterte virksomheter (industri med tilhørende lager). Rene lagervirksomheter tillates ikke. Naturverdier må utredes og ivaretas gjennom regulering. Det skal tas hensyn til vilt, og forholdet til jernbanen må vurderes.
N-15	Hasle, stort datasenter og/eller batterifabrikk*	1230	Under områderegulering (planid. 33008). Området er avsatt til LNF med båndleggingssone for regulering av stort datasenter og/eller batterifabrikk. Avgrensning og arealformål er ikke avklart. Skal avsettes til ønsket arealformål gjennom områdereguleringsplanen. Det må legges en bred, grønn buffer mellom boligområdene på Hasle og det nye datasenteret. Valg av adkomst gjøres gjennom områdereguleringen.
BA.N-2	Kalnes helsepark*	185	Området kan brukes til helserelatert næring og/eller tjenesteyting. Rene lagervirksomheter tillates ikke. Se bestemmelse § 5.1.8 med tilhørende retningslinjer. Krav om områderegulering. Området ligger i nærheten av drikkevannskilde. Sikkerhet mot forurensning av vannet må utredes og avklares i reguleringsplanen, bl.a. krav om oppfølging.

Feltnr.	Område	Daa	Merknader og føringer ¹²
BA.N-3	Eidet	17	Området kan brukes til kultur- og kompetansebasert næring/tjenesteyting inkl. besøksnæring. Området inngår i et viktig kulturmiljø og kulturlandskap, og grenser med et statlig sikret friluftsområde. Utviklingen må innordne seg kulturhistorien og landskapet, og ikke komme i konflikt med friluftsområdet. Trafikk må begrenses.
BA.N-4	Tune senter-Bjørnstad	20	Under regulering. Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Det tillates en kombinasjon av bolig, næring og øvrige arealformål i tråd med føringer for bydelssenter Grålum.

*Nye utbyggingsområder, dvs. områder som var avsatt til grønnstruktur eller LNF i tidligere plan.

Bolig

Boligbehovet påvirkes av befolkningsveksten, befolkningens alderssammensetning og størrelse på husholdninger. Det er viktig å legge til rette for at alle grupper i befolkningen (enslige, eldre, ungdom, barnefamilier) kan skaffe seg en formålstjenlig bolig.

Gode bomiljøer

Alle boligområder må utformes med høy kvalitet for å bli gode bomiljøer. Kvalitet kan sorteres i tre typer: estetisk, teknisk, og brukskvalitet. Alle tre må ivaretas i boligprosjekter.

Sivilarkitekt og forsker ved Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) Jon Guttus «Ti sjekkpunkter for utendørs bokvalitet i by» peker på flere viktige forhold for å oppnå høy bokvalitet. Sjekkpunktene inneholder følgende elementer:

- sikre og enkle forbindelser mellom boligen og omgivelsene.
- at boligprosjektene tilfører kvaliteter til området rundt og forholder seg til hverandre.
- eksisterende naturelementer og bygninger fremheves som identitetsskapere til prosjektet.
- effektive skiller mellom leke- og oppholdsareal og biler.
- tilgjengelige uteareal til ulik bruk, for barn i ulike aldersgrupper og voksne, plassert i rolig og solfylte soner og plasser tilrettelagt for tilfeldige møter.
- privat uteareal med tilstrekkelig størrelse, skjermet mot støy, vind og innsyn, med gode solforhold.
- god nok plass til praktiske formål (avfall, snølagring, sykler, barnevogner).
- solbelyste og lune uteplasser, offentlige og private (helst minimum 5 timer ved jevndøgn).

Kvalitetsprogram for miljø og klima

Det stilles krav om utarbeidelse av et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m² BRA. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljø- og klimaprofil innen følgende områder:

- Byrom, møteplasser, lek, uteoppholdsarealer, belysning og universell utforming
- Forurensing, inkludert støy og luft forurensing
- Blågrønn struktur, overvannshåndtering
- Mobilitet
- Arkitektur
- Boligtilbud og boligtypologi
- Energiforsyning og energieffektivitet
- Materialbruk
- Avfalls løsninger
- Anleggsperioden
- Klimagassregnskap
- Lysinnslipp i leiligheter

Kvalitetsprogrammet omfatter alle ledd fra riving/utbygging fram til prosjektet er tatt i bruk. Kommunen har utarbeidet en mal som skal følges.

Mål om fordeling av boligveksten

For å forene ønsket om et levende og attraktivt sentrum, samt å redusere behovet for personbiltransport har planen følgende mål om boligfordeling i planperioden:

Figur 12 Mål om lokalisering av boligutbygging

Område	Boenheter 2024-2036
Fortetting/transformasjon i sentrumsplanområdet - 40 %	1 800 nye boenheter
Knutepunktutvikling, fortetting og transformasjon i tettstedet (inkl. bydelssentre) – 20 %	880 nye boenheter
Nye boligområder i tettstedet - 30 %	1 320 nye boenheter
Lokalsentrene – maks. 10 %	Maks. 440 nye boenheter
Totalt i kommunen	4 440 nye boenheter

60% av boligbehovet skal løses gjennom fortetting eller transformasjon¹³.

¹³ Se definisjon for hva som regnes som fortetting eller transformasjon i kapittel om fortetting- og transformasjonsprosjekter under.

Samfunnsplanen

Tabellen under viser sentrale føringer fra kommuneplanens samfunnsdel og hvordan disse er fulgt opp i arealplanen.

Figur 13 Føringer fra samfunnsplanen, det gode hjemstedet

SAMFUNNSPLANEN DET GODE HJEMSTEDET	
Delmål: Et mangfold av boligtilbud i gode bomiljø	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det i arealplanen
Legger til rette for flere boliger gjennom fortetting, transformasjon og utvikling av nye boligområder i bysentrum og bydelssentre	Planen sikrer en boligreserve som imøtekommer behovet fram til 2036, og peker på områder for mer langsiktig utvikling fram til 2050 innenfor byområdet. Planen har et mål om at 60 % av boligveksten skal skje gjennom fortetting.
Sørger for gode bomiljøer med grøntområder og andre møteplasser	Planen har krav om lekeplasser og uteoppholdsarealer. Ved regulering av store prosjekter er det krav om et kvalitetsprogram for miljø og klima som i stor grad omhandler temaer som er viktige for utviklingen av et godt bomiljø (mobilitet, arkitektur, byrom og møteplasser, osv.).
Stimulerer til bygging av alternative boliger tilpasset ulike livsfaser	Krav om variasjon i boligtyper skal vurderes ved regulering. Følges opp gjennom regulering.
Bygger miljøvennlig, med blågrønne kvaliteter	Planen setter krav om bruk av blågrønn faktor i utbyggingsprosjekter. Planen krever at en del av uteoppholdsarealene utarbeides som blågrønne strukturer. Utomhusplanen som kreves ved søknad om utbygging må vise blågrønne strukturer og er bindende.
Tilstreber minst mulig støy og best mulig luft	Planen krever at nasjonale retningslinjer følges.

Varierte boligtyper

Det er viktig å sikre boliger med ulik størrelse og ulike kvaliteter for å treffe boligpreferansene i en variert befolkning. Generelt i Sarpsborg er det mange eneboliger og store boliger. I noen områder som for eksempel på Alvim, er det behov for å sikre og helst øke antallet store boliger. Det vil være positivt å få mer varierte boligstørrelser og boligtyper.

Kommunens eiendomsstrategi har et mål om tilrettelegging for selvbyggertomter så lenge kommunen har boligeiendommer til disposisjon. Bystyret vedtok i sak 80/18 at kommunen ikke skal kjøpe opp ytterligere boligarealer til selvbyggertomter. Det bør likevel kreves en andel eneboliger ved regulering av alle store boligprosjekter, dette som et ledd i å sikre bredde i boligtilbudet. I tabellen med framtidige boligområder er et veiledende antall eneboliger angitt for hvert aktuelt område.

Oversikt over framtidige boligområder

Tross ambisiøse mål om fortetting er det behov for å legge til rette for utbygging av nye boligområder. Nye boligområder er valgt ut ifra nærhet til skole, buss og for å redusere konflikt med jordvern og rekreasjonsinteresser. I tillegg skal de bli steder hvor folk har lyst til å bo.

Planen har rom for følgende antall boenheter i nye boligområder i tettstedet og i lokalsentrene (ekskl. transformasjon eller fortetting):

Figur 14 Boligreserve i arealplanen, ekskl. fortetting og transformasjon

	Antall boenheter 2024-2036
Nye boligområder i tettstedet inkl. bysone og bydelssenter	Ca. 3642 boenheter, herunder ca. 1620 regulerte og 2022 uregulerte
Nye boligområder i lokalsentrene	Ca. 328 boenheter, herunder 70 regulerte og 258 uregulerte
Totalt nye boligområder	Ca. 3976 boenheter

Planen gir rom for omtrent 3976 boenheter i boligområder som ikke er fortetting eller transformasjon. Dette tilsvarer ca. 331 boenheter i året. I tillegg kommer fortettingsprosjekter. Planen har tilstrekkelig handlingsrom for å kunne håndtere situasjoner hvor enkelte områder eller deler av områder ikke kan bebygges av ulike grunner, eller hvor antall boenheter må bli vesentlig lavere enn det boligreserven legger opp til. I lokalsentrene Stasjonsbyen, Ullerøy, Varteig og Jelsnes er det lagt til rette for vedlikeholdsutbygging som sikrer levende lokalsentra samtidig som veksten ikke overskrider 10 % av veksten i kommunen. Planen åpner for ca. 328 boenheter i lokalsentrene.

Framtidige boligområder som er regulert

Under følger en tabell med alle framtidige boligområder som allerede er regulert. Flere av områdene er delvis utbygd.

Figur 15 Framtidige boligområder, regulert

Regulerte, framtidige boligområder utgjør ca. 737 daa.

Feltnr.	Områdenavn	Regplan-ID	Bydelssenter Tettsted Lokalsenter	Daa
B-1	Opstad vest	21049	Tettsted	77

B-2	Nedre Vetaberget, Greåkerdalen vest	21041	Tettsted	4
B-3	Teglverksveien	22057	Tettsted	41
B-4	Haraholen	22051	Tettsted	28
B-5	Knattås	22069	Tettsted	30
B-6	Maugesten øst	23053	Tettsted	119
B-7	Hundskinn	13016	Tettsted	5
B-8	Helgebyveien (Del av Helgeby)	24034	Tettsted	8
B-9	Øya seniortun, Norbyneset	24037	Tettsted	7
B-10	Hasle nordre, 3 felt	24014	Tettsted	18
B-11	Bergheim	27039	Tettsted	94
B-12	Bjørnemyr	27041	Tettsted	13
B-13	Roligheten	26028	Tettsted	46
B-14	Brusemyr nord	26009	Tettsted	29
B-15	Sorgenfri, Ise	25004	Annet	15
B-16	Navestad/Berg søndre	28016	Tettsted	57
B-17	Bodalstranda	27040	Tettsted	33
B-18	Guslundåsen	35009	Lokalsenter	16
B-19	Brunsbekollen	33007	Lokalsenter	56
B-32	Kløvningsten, felt B4	27044	Tettsted	41

Framtidige boligområder som må reguleres

Under er en tabell med framtidige boligområder som ikke er regulert ennå. Noen er under regulering når planbeskrivelsen utarbeides.

Figur 16 Framtidige boligområder, må reguleres

Feltnr.	Områdenavn	Bydelssenter Tettsted Lokalsenter	Daa	Merknader og føringer ¹⁴
B-20	Vister / Del av Haraldstad	Tettsted	67	Delvis under regulering (planid. 21068). Området berøres av virksomheten i Vistergropa sanduttak. Forutsetter tiltak kun

¹⁴ Se også konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for det enkelte utbyggingsområde i vedlegg 3.

Feltnr.	Områdenavn	Bydelssenter Tettsted Lokalsenter	Daa	Merknader og føringer ¹⁴
				nord på området, ikke nærme brinken. Det må settes av en grønn sone mot fredningsområdet. Varierte boligtyper, med en del eneboliger (20-30).
B-21	Piplund	Tettsted	10	
B-23	Opstadjellet	Tettsted	86	Sikker gangvei/skolevei gjennom området fra sør/nord skal ivaretas. Greåkerstien skal bevares, evt. justere traséen. Det er krav om trafikkanalyse basert på bl.a. trafikktegninger. Varierte boligtyper, med en del eneboliger.
B-24	Moa - Lillemoveien	Tettsted	4	Under regulering.
B-25	Slabrottveien*	Tettsted	7	Adkomst via Svartbekkveien. Svartbekkveien må breddeutvides til adkomstveistandard. Tidligere reguleringsplan har ny adkomstvei langs Grålumvn. Det er viktig å sikre en buffersone mot dyrket mark. Det er registrert svært stor mulighet for marin leire, med delvis sammenhengende og delvis usammenhengende eller tynt dekke. Der det er marin leire, er det risiko for kvikkleire. Kartleggingen er grov, og må undersøkes nærmere. Bebyggelse mer flere enn tre etasjer kan tillates dersom den ikke virker veldig dominerende for tilliggende bebyggelse.
B-26	Yvenåsen	Tettsted	151	Under regulering (planid. 22068). Krav om varierte boligtyper, inkludert et innslag av eneboliger. Ivareta dammen. Området berøres av støy, krever avbøtende tiltak.

Feltnr.	Områdenavn	Bydelssenter Tettsted Lokalsenter	Daa	Merknader og føringer ¹⁴
B-28	Furuheimveien*	Tettsted	7	Sikre buffer mot dyrket mark. Området er registrert med stor mulighet for marin leire, og dette må undersøkes nærmere. Utbygging vil kreve gang- og sykkelvei langs Edvard Strands vei frem til Nordbyveien.
B-29	Kalabanen	Tettsted	116	Under regulering (plan-id, 202402). Krav om områderegulering. Forutsetter bred buffersone mot Solskogen. Dersom forholdene tillater det, skal den lukka bekken åpnes for å bidra til blågrønn struktur. Det er noe utfordrende grunnforhold i området. Det må utarbeides en trafikkanalyse for å konkludere om plassering av adkomstveiene. Varierte boligtyper, men noen eneboliger (30-60).
B-30	Raveien*	Tettsted	28	Området skal ha adkomst fra Fjelldalveien. Det må sikres stier mellom boligområdene nord og sør for området.
B-31	Brusemyr sør	Tettsted	14	Reguleringsplan fra 1977 (Nygårdsdhaugen, planid. 26009).
B-33	Hanserabben/ Nordbergfjellet	Tettsted	8	Allmenn adkomst inn i Hanserabben må sikres. Regulert til barnehage, må omreguleres. Sette av noen eneboligtomter (4-6).
B-34	Delås søndre/Navestad	Tettsted	102	Krav om varierte boligtyper, med noen eneboligtomter (30-60).
B-35	Nedre Langgate*	Tettsted	113	Krav om områderegulering. Det er krav om trafikkanalyse basert på bl.a. trafikktegninger
B-36	Guslund nedre, Åslien	Lokalsenter	25	Under regulering.
B-37	Lysås	Lokalsenter	50	Under regulering. Må reguleres over ett. Potensiale for flere boenheter i neste planperiode.

Feltnr.	Områdenavn	Bydelssenter Tettsted Lokalsenter	Daa	Merknader og føringer ¹⁴
				Landskapet sett fra Helle/Ullerøyveien søkes ivaretatt. Adkomst vurderes fra Lysåsveien eller Helleveien. Det forutsettes at det etableres trygg snarvei til skole og barnehage.
B-38	Strømnesåsen, Varteig	Lokalsenter	30	
B-39	Ødegården, Jelsnes	Lokalsenter	24	Under regulering.
BA.B-1	Bjørnstadveien 50, del 2	Tettsted, bydelssenter	14	Under regulering.

* Områdene er nye som utbyggingsområder i denne planperioden.

Fortetting- og transformasjonsprosjekter

Områdene i tabellene under er allerede utbygd, men skal fortettes/transformeres. De vises med formål nåværende bebyggelse og anlegg på plankartet. Oversikten viser kun kjente prosjekter når planbeskrivelsen utarbeides. Planen åpner for fortetting også i andre områder som vist i fortettingsstrategien.

Fortetting- og transformasjonsprosjekter som er regulert

Figur 17 Kjente fortetting- og transformasjonsprosjekter, regulert

Feltnr. 2024	Områdenavn	Bydelssenter Lokalsenter Tettsted	Regplan-ID	Daa
BA.B-2	Gaupefaret 20	Tettsted	22071	2,5
BA.B-3	Grålumveien 40	Tettsted	21066	3
BA.B-4	Villa Tindlund	Tettsted	21043	8
BA.B-5	Hans Børstads vei 10-12, Greåker	Tettsted	21063	9
BA.B-6	Sarpsborg mekaniske verksted, Greåkerveien 121 - 123	Tettsted	22065	22
BA.B-7	Greåkerveien 33-35	Tettsted	22055	15
BA.B-10	Ugleveien – Gaupefaret	Tettsted	22081	10
BA.B-11	Bjergås	Tettsted	21070	25
BA.B-12	Yvenveien	Tettsted	22082	8

Fortetting- og transformasjonsprosjekter som må reguleres

Figur 18 Kjente fortetting- og transformasjonsprosjekter, må reguleres¹⁵

Feltnr.	Områdenavn	Bydelssenter Lokalsenter Tettsted	Regplan-ID	Daa	Merknader og føringer og føringer
BA.B-8	Tunborg	Tettsted	23058	53	Under regulering. Krav om felles planlegging - området må reguleres under ett. Kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Området skal reguleres under ett. Gode koblinger til hovedsykkelnett og øvrig gangnett ved Tuneveien må sikres i reguleringsplanen. Som del av reguleringsarbeidet må det dokumenteres at prosjektet ikke medfører dårligere vannkvalitet i Tunevannet. Det må sikres en tilstrekkelig buffer mellom utbyggingsområdet og vannkanten av hensyn til vannkvalitet og allmennhetens tilgang til vannkanten. KPS-bygget er et landemerke med kulturhistorisk verdi. Bevaring av bygget eller deler av bygget skal vurderes ved en eventuell transformasjon av området.
BA-B.9	Nationaltomta, Kurland*	Tettsted		6	Det kan tillates opptil 4-5 etasjer. Deler av områder er brukt av barn og unge til lek og aktivitet. Ved regulering må det sikres lekeareal på minst 1000 m ² innenfor reguleringsplanområdet. Det må legges vekt på medvirkning fra barn og unge i reguleringsprosessen.

¹⁵ Følgende regnes som fortetting- og transformasjonsområder:

1. Områder som er bebygd fra før, og som skal få en ny eller mer intensiv bruk
2. Områder som er delvis bebygd fra før, hvor delen som er ubebygd utgjør mindre enn 10 daa., og som ikke har dyrket mark.

BA.B-13	Sparta amfi*	Tettsted		30	
BA.B-14	Østfoldmeieriet, Hafslund	Tettsted	26033	31	Under regulering.
BA.B-15	Markveien vest, Borgen	Tettsted	202314	18	Under regulering. Krav om felles planlegging - området må reguleres under ett.
	Vannverksveien 5 og 7, Kurland	Bysone	20230003	2	Under regulering.
	Madam Arnesens vei 30, Kurland	Bysone	202404	5	Under regulering

*Nye utbyggingsområder, dvs. områder som var avsatt til grønnstruktur eller LNF i tidligere plan.

Fortetting

Hensyn til natur, rekreasjon og matjord gjør at vi må vokse gjennom bedre utnyttelse av allerede bebygde områder. Mer kompakt byutvikling reduserer transportbehov og gir bedre muligheter til miljøvennlige og aktive transportformer. «Nærhetsbyen» har folk i sentrum. En mer kompakt by skal også være en levende by, med formelle og uformelle møteplasser, enkel tilgang til rekreasjonsområder, og ikke minst med mulighet til å gå og sykle til daglige gjøremål.

Hvordan man fortetter er helt avgjørende for utvikling av gode bomiljøer. Målet med den kompakte byen er at det skal være et godt sted å bo. Kvaliteten i utforming av boliger, byrom og infrastruktur er helt avgjørende.

Hensikten med fortetningsstrategien

Fortetningsstrategien er ett av virkemidlene for å nå målene i samfunnsplanen om å legge til rette for befolkningsvekst på en bærekraftig måte. Det er et mål at 60 % av boligutbyggingen i perioden 2024-2036 skal skje gjennom fortetting eller transformasjon.

Fortetningsstrategien gir føringer for videre detaljplanlegging. Den peker på hvilken grad av utnyttelse som er ønskelig og kan forventes i ulike områder. Det er imidlertid ikke gjort detaljerte vurderinger. Disse må gjøres i videre detaljplanlegging og/eller byggesaksbehandling.

Fortetningsstrategien som verktøy skal bidra til:

- Forutsigbarhet (for innbyggere, eiendomsbesittere, eiendomsutviklere, byggesaksbehandlere, reguleringsplanleggere, folkevalgte)
- Kvalitet i fortetningsprosjektene

Overordnet alternativvurdering: hvor er det hensiktsmessig med vesentlig fortetting/transformasjon?

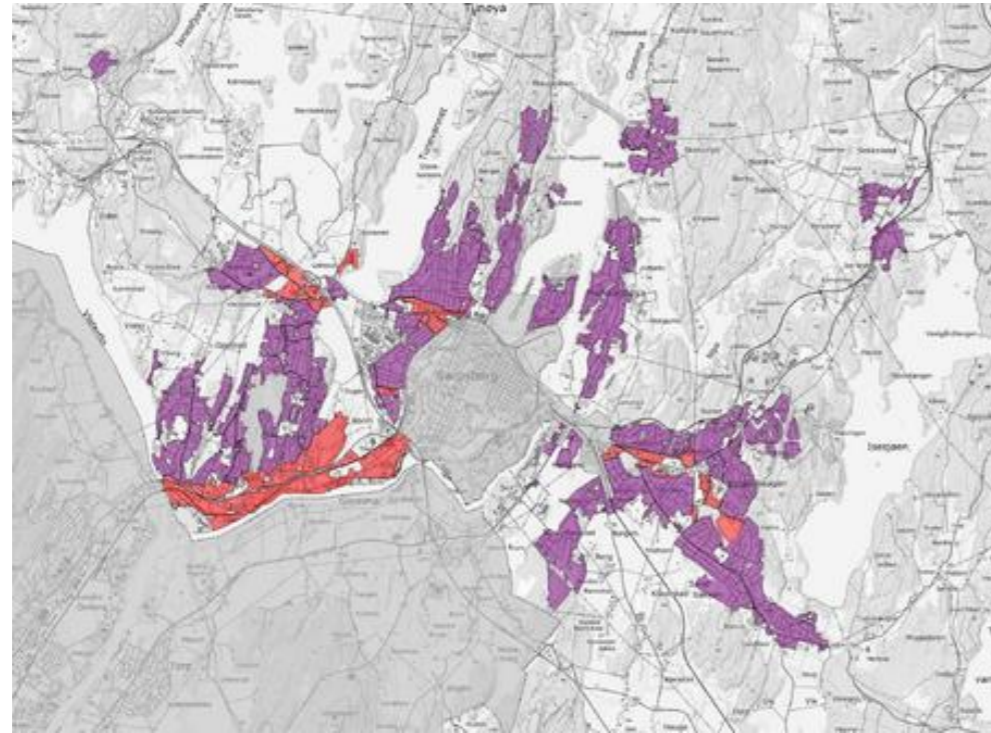
Planen peker ut hvilke områder som regnes som egnede for vesentlig fortetting, og områder som kun er egnede for lav/moderat fortetting (se kartet under). Fortetningsstrategien omfatter i hovedsak boligområder.

For å komme fram til fortetningskartet ble det først gjort en overordnet vurdering av alternative konsepter. Fire konsepter ble vurdert. Et konsept basert på utvikling i bydelssentrene, i bysonen (2 km fra torget) og i strekningen langs fv. 109 mellom Greåker og Sandesund er det som best ivaretar alle føringer. Konseptet gjør det mulig å ta hensyn til viktige kulturmiljøer, bevare småhuspreget i store deler av Sarpsborg, samtidig som det legger til rette for fortetting av store områder, bygger opp under transportknutepunkt og bidrar positivt til buss, sykkel og gange.

Utgangspunktet har vært å gi rammer for utvikling av områder som allerede er bebygde. Samtidig er det også nyttig å vise en intensjon om høy eller moderat utnyttelse for nye utbyggingsområder.

Mer om alternativvurderingen og metoden brukt i arbeidet med fortetningsstrategien er beskrevet i vedlegg 1 Fortetningsstrategi.

Figur 19 Temakart Fortettingsstrategi (utklipp). Vesentlig fortetting: rødt. Lav-moderat fortetting: lilla.



Områder som egner seg for vesentlig fortetting

I områdene vist med rød farge på kartet er det ambisjoner om høy arealutnyttelse. Bygninger kan bryte med dagens høyder og volum. Veiledende maksimal høyde: 4-6 etasjer. Det må være variasjon i høydene. Kravet om høy arealutnyttelse gjelder området samlet sett. Innslag av frittliggende og konsentrert bebyggelse kan tillates, så lenge utnyttelsen av området samlet sett er høy. I tabellen med føringer til de enkelte utbyggingsområdene (fig. 16) er det for eksempel gitt krav om varierte boligtyper i noen områder. Parkering bør plasseres i kjeller/parkeringshus. Regulering må vektlegge god utforming av byrom, møteplasser og varierte lekearealer. Halvparten av uteoppholdsarealene kan plasseres på tak. Byrom og uteoppholdsarealer må utformes med vegetasjon. Det bør planlegges for bygninger som tilpasser seg terrenget – vollgraver og store terrenginngrep skal unngås. Det samme gjelder lange, monotone fasader. Bygningene må bidra til trivelige nabolag.

Illustrasjoner



Skissen over viser to eksempler på fortettingsprosjekter. De hvite bygningene er nye, mens de grå er eksisterende bebyggelse. I områder som egner seg for vesentlig fortetting kan det planlegges for bygninger med opptil 4-6 etasjer. Området må være av en viss størrelse for å kunne oppnå de største høydene. Prosjektet til høyre omfatter et større område enn prosjektet til venstre. Det er krav om variasjon i byggehøyder.

Områder som egner seg for lav-moderat fortetting

I områdene vist med lilla farge på kartet er det positivt med fortetting, men i mindre grad enn i områder for vesentlig fortetting. Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og høyder i området. Med bebyggelsesstruktur menes prinsippene som bebyggelsen er ordnet etter. Er alle bygninger plassert i omtrent samme avstand fra vei og fra hverandre, med store hager imellom, er dette et mønster som gir området sitt særpreg, og som skal hensyntas i fortettingsprosjektet. Veiledende maksimal høyde er 1-3 etasjer, med noe variasjon. I områder med fallende terreng og/eller høyere tilleggende bebyggelse kan det vurderes innslag av høyere bebyggelse. Det samme gjelder i områder som ligger i umiddelbar nærhet til bydelscenter.

Planen tillater at kun 25 % av uteoppholdsarealene kan plasseres på tak. Det er ønskelig å bevare kvaliteten med å ha mest mulig av uteoppholdsarealet på bakken i disse områdene.

I viktige kulturmiljøer er det egne begrensninger. Noen kulturmiljøer tåler noe fortetting, mens andre ikke kan fortettes i det hele tatt uten å utarme kulturmiljøet. Disse områdene har egne bestemmelser for bevaring av kulturmiljøet som gjelder foran fortettingsstrategien. Se mer om dette i neste kapittel «Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap».

Noen områder kan være vanskelige å fortette på grunn av eksempelvis støy eller kulturminner. I praksis vil noen eiendommer kunne ha veldig begrensede utviklingsmuligheter, selv om de vises i fortettingsstrategien som fortettingsområder.

Illustrasjoner



Skissen over viser tre eksempler på fortettingsprosjekter innenfor områder som kan egne seg for lav-moderat fortetting. De hvite bygningene er nye, mens de grå er eksisterende

bebyggelse. Prosjektet til venstre tilpasser seg i stor grad eksisterende høyder, volum og karakter i området. Prosjektet i midten introduserer en ny takform, men viderefører frittliggende bebyggelse med hage, samt volum. Prosjektet til høyre plasseres i et område med blandede takform, volum og høyder. De nye bygninger har et større volum og prosjektet har generelt enn høyere tetthet enn resten av området, men prosjektet forholder seg til de største høydene som allerede finnes i omgivelsene.

I eldre reguleringsplaner er det brukt forskjellige begrep for å beskrive hva som i dag betegnes som eneboliger. Følgende begrep er å beregne som eneboliger:

- Frittliggende eneboliger
- Bolighus
- Eneboliger
- Boligformål
- Boliger
- Frittliggende bolighus
- Eksisterende bebyggelse
- Prosjektert bebyggelse
- Boligbebyggelse
- Våningshus

Kommuneplanens arealdel 2024-2036 erstatter «Retningslinjer for fortetningsplanlegging i småhusområder», vedtatt av det faste utvalget for plansaker 11.10.2005 (sak nr. 200504907)

Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap

Kommunen er rik på kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljøer, som er fysiske spor som forteller oss om hvordan det har vært å leve i Sarpsborg gjennom tidene.

Kommunen er som planmyndighet, den største forvalteren av kulturhistoriske verdier. Regjeringen forventer at kommunene registrerer og verdsetter kulturminner og kulturmiljøer som har lokal verdi og innarbeider disse i planer etter plan- og bygningsloven. Det er også en nasjonal og regional forventning om at tapet av verdifulle kulturminner skal minimaliseres.

SEFRAK-registeret

Dette er et landsdekkende register over bygninger bygd før 1900 og andre kulturminner i Norge. Ansvar for registrering og vedlikehold av data ligger hos Riksantikvaren. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det, men alle SEFRAK-registrerte bygg, skal både før oppstart og gjennom byggesaksbehandlingen oversendes Fylkeskonservator for uttalelse.

Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse

To landskapsområder og tre kulturmiljøer er på Riksantikvarens liste over kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse. Lista erstatter tidligere KULA og NBI-registeret.

Landskap av nasjonal interesse:

1. Sarpsfossen, Borregaard og Hafslund
2. Oldtidsveien-Skjebergsletta

Kulturmiljøer av nasjonal interesse:

1. Opsund
2. Kulåssparken
3. Aksene i bysentrum

Ansvar for kartlegging ligger hos Riksantikvaren. Landskapene og kulturmiljøene som velges ut skal sammen vise mangfoldet i historien – hvordan mennesker har levd i og brukt landskapet, hva som har skjedd der og hvilke spor fra tidligere tider som finnes der. Områdene er ikke fredet eller vernet ved at de er med. Statusen skal ikke stoppe utviklingen, men bidra til en god utvikling som ivaretar verdiene.

Kulturmiljøer

Arbeidet med revidering av kulturminneplanen har pågått parallelt med utarbeidelsen av arealplanen. Gjennom arbeidet med kulturminneplanen er det kartlagt kulturmiljøer utenfor byområdet. Kulturmiljøer er områder hvor kulturminner står i en sammenheng og danner en helhet. Store kulturmiljøer er lagt inn som hensynssoner på plankartet.

Gjennom arbeidet med fortetningsstrategien er det gjort en kartlegging av viktige kulturmiljøer og landskap i byområdet, samt en analyse av sårbarheten til fortetting¹⁶. Siktlinjer til viktige landemerker, utsiktspunkter og grønne silhuetter er også kartlagt. Mulighetene for fortetting uten at kulturmiljøet utarmes er analysert. Kartleggingen har vært et kunnskapsgrunnlag som er brukt for å sile ut områder som ikke egner seg for vesentlig fortetting. I hovedsak er viktige kulturmiljøer ikke utpekt som områder for vesentlig fortetting. Enkelte steder er det imidlertid vurdert at hensynet til mer kompakt byutvikling er så framtreddende at området likevel er vist som egnet for vesentlig fortetting. Det er avgrensningen av bestemmelsesområder på arealplankartet som gjelder. Denne samsvarer med avgrensningen av områdene på temakart Kulturmiljø/Kulturlandskap.

Kulturmiljøene er delt i tre kategorier:

1. **Kulturmiljøer hvor fortetting ikke tillates.** Kun mindre utvidelser av eksisterende bygninger og mindre uthus/anneks o.l. kan tillates. Bruksendringer og deling av boenheter innenfor eksisterende bebyggelse kan tillates. I LNF-områder er ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse i tråd med arealformålet tillatt.
2. **Kulturmiljøer hvor forsiktig, begrenset fortetting kan tillates.** Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse kan tillates, så lenge tiltakene tilpasser seg kulturmiljøet. Det er strenge krav til tilpasning i disse områdene.
3. **Kulturmiljøer hvor fortetting kan tillates.** Tiltakene må ta hensyn til kulturmiljøet. I disse områdene er det mer rom for fortetting og utvikling enn i de andre to kategoriene.

¹⁶ «Underlagsdokument til fortetningsstrategi. Kartlegging av landskap og kulturmiljøer og analyse av egnethet for fortetting» er vedlagt fortetningsstrategien.

Noen av bestemmelsesområdene har egne bestemmelser som spesifiserer muligheter og begrensninger i det enkelte kulturmiljøet. Se oversikten over alle kulturmiljøer i fortettingsstrategien.

Opsund, et kulturmiljø av nasjonal interesse

Opsund er et eksempel på hvordan nye boligidealer og skiftende stilretninger utenfra fikk innpass i norsk byutvikling. Bydelen ble i hovedsak oppført i tiden fra 1920 til 1940. Reguleringsplanen ble utarbeidet av Oscar Hoff, som også står for planen om Ullevål Hageby. Golfbanen på Opsund skal være en av landets eldste. De første 20 bygningene ble oppført rundt 1920 og var av samme type. Borregaard sto for regulering, gater, vann, kloakk og satte opp tømmerkjelettet. Resten skulle arbeiderne selv ordne på dugnad.

På Opsund er det ikke tillatt med fortetting. Det er ikke tillatt med nye bolighus eller deling av hus i flere boenheter. Det er heller ikke tillatt å rive hus som er bygd før 1970. Mindre tiltak på eksisterende bygninger kan i hovedsak tillates, så lenge de er tilpasset områdekarakteren. Det er utarbeidet en egen byggeskikkveileder for Opsund (se vedlegg) som gir rammer for utvikling og tilpasning i området.

Kulturlandskap

Landskapet i Sarpsborg er sterkt kulturpåvirket med tydelige spor etter menneskelig aktivitet fra langt tilbake i tid. Nord for raet er det skogklede koller brutt opp av mange vann og småskala landbruk. Sør for raet finner vi de store, sammenhengende og fruktbare leirslettene med store gårder og noen skogklede åser før vi møter kystlandskapet. Som følge av naturgitte forhold og av menneskelig aktivitet, har ulike deler av kommunen utviklet karaktertrekk som er mer eller mindre spesifikke for vedkommende landskapsrom og kulturmiljø. For å illustrere dette, utarbeidet kommunen et temakart i 2015 som viser viktige kulturlandskap. Kartleggingen tok utgangspunkt i kriteriene om landskapets romlige innhold av professor Magne Bruun. Temakartet Kulturlandskap og kulturmiljøer viderefører disse landskapsområdene.

Riksantikvarens liste med kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse og fylkesplanen viser kulturlandskapsområder og kulturmiljøer som ikke var med i temakartet fra 2015. Disse er nå tatt med, i tillegg til kulturmiljøer kartlagt gjennom fortettingsstrategi og kulturminneplanen. Alle områder vises med bestemmelsesområder på plankartet, med tilhørende bestemmelser som sikrer at kulturhistoriske og landskapsverdier tas vare på.

Samferdsel

Arealbruken og utvikling av transportsystemet må trekke i samme retning for å legge til rette for mer effektiv, miljøvennlig og sikker transport. Redusert transportbehov og energibruk, i tillegg til en overgang fra biltransport til kollektivtransport, sykkel og gange vil redusere klimagassutslippene og lokal luftforurensning fra transport. I tillegg styrker det framkommeligheten for næringslivet. En tjenlig transportinfrastruktur i byområdene i Nedre Glomma-regionen er helt avgjørende for å være en attraktiv region, og kunne konkurrere med andre regioner på det sentrale Østlandet.

Tabellen under viser hvilke grep som er gjort i arealplanen for å følge opp samferdselssatsingene.

Figur 20 Føringer fra samfunnsplanen, raskt og trygt til og fra hjemmet, jobben, skolen og aktiviteter

SAMFUNNSPLANEN	
RASKT OG TRYGT TIL OG FRA HJEMMET, JOBBEN, SKOLEN OG AKTIVITETER	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
Stimulerer til at innbyggerne sykler, går eller reiser kollektivt til og fra jobb	Nye framtidige boligområder er plassert i nærheten av stamrute for buss og hovedsykkelruter. Dette sikrer et større kundegrunnlag til kollektivtransport og legger til rette for at flere skal sykle.
Sørger for et effektivt, hyppig, smidig og rimelig kollektivtilbud	Hovedvekten av arbeidsplassintensive virksomheter skal til sentrum, som har de beste forutsetningene for transport med buss, sykkel og gange. I bydelssentrene tillates en del arbeidsplassintensive virksomheter. Disse har også gode transporter for buss, sykkel og gange. Utvikling i bydelssentrene skal legge til rette for disse transportformene.
Bygger sammenhengende sykkelveger slik at det blir enklere og tryggere å sykle til og fra skole, jobb og fritidsaktiviteter	Maksimumsnorm for parkering videreføres.
Utvikler lokalsentra som samler offentlige funksjoner, handel og aktivitetstilbud	Vedlikeholdsutbygging i lokalsentrene videreføres.

Målet om at veksten i persontrafikken tas av kollektiv, sykkel og gange er lagt til grunn i planarbeidet, og skal legges til grunn ved videre planlegging av utbyggingsområder. Dette er sentral føring fra samarbeidsavtale om areal- og transportutvikling og byvekstavtale for Nedre Glomma.

Figur 21 Føringer fra bypakkesamarbeidet

BYPAKKE NEDRE GLOMMA	
VISJON: SAMMEN SKAPER VI NORGES BESTE BYER	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
Kollektivandelen skal øke i Nedre Glomma	Framtidige boligområder er lokalisert i nærheten av stamruter for buss og hovedsykkelruter.
Sykkelandelen skal øke	Spredt boligbygging i LNF-områder tillates ikke.
Utslippene fra veitrafikken skal reduseres	Boligutvikling i lokalsentrene begrenses.
Kollektiv- og næringstransporten skal få bedre framkommelighet	Maksimumsnorm for parkering (kontor, kjøpesenter, forretning) er innskjerpet.
	Tre steder er utpekt for å prøve ut innfartsparkering, som en løsning for dem som ikke bor i gangavstand til bussen.
	Krav om ladeinfrastruktur er videreført.
Utvikle gode knutepunkter	Sentrum er Sarpsborgs største knutepunkt. Sentrumsplanen legger godt til rette for transformasjon og høyere utnyttelse av store

	<p>deler av sentrum, spesielt området rundt togstasjonen.</p> <p>Utenfor sentrum bygger fortettingsstrategien opp under utvikling av bydelssentre, som har et godt kollektivtilbud og er «nærsentre» med et handels- og servicetilbud som mange kan nå til fots eller med sykkel. Utvikling av bydelssentrene skal ha fokus å legge til rette for buss, sykkel og gange. På Grålum skal områdereguleringen sikre bedre forhold for gående, syklende og busreisende.</p>
--	---

Videre utvikling av transportsystemet

Bypakke nedre Glomma

For å løse transportutfordringene må en samordnet areal- og transportplanlegging gjennomføres. Transportsystemet må utbedres og kollektivtilbud, sykkel og gange må styrkes og bli reelle alternativer til biltransport. Tiltakene i Bypakka og flere tog på Østfoldbanen er helt nødvendige for å nå målet om bærekraftig areal- og transportutvikling.

Følgende prosjekter er en del av satsingen i Bypakka:

- Ny veikryssing over Glomma / Ny Sarpsbru (kommunedelplan)
- Ny fv. 109 fra Rolvsøysund til Alvim (reguleringsplan)
- Ny rv. 22 Hafslund til Dondern (reguleringsplan)
- Mindre tiltak for kollektiv, sykkel og gange

Ny fylkesvei gjennom Greåkerdalen har ligget inne med fremtidig samferdselslinje i plankartet i flere tiår. Den var også en del av innledende faser i bypakkearbeidet, men er ikke prioritert i Bypakka fase 2. Samferdselslinjen er tatt ut i denne planen.

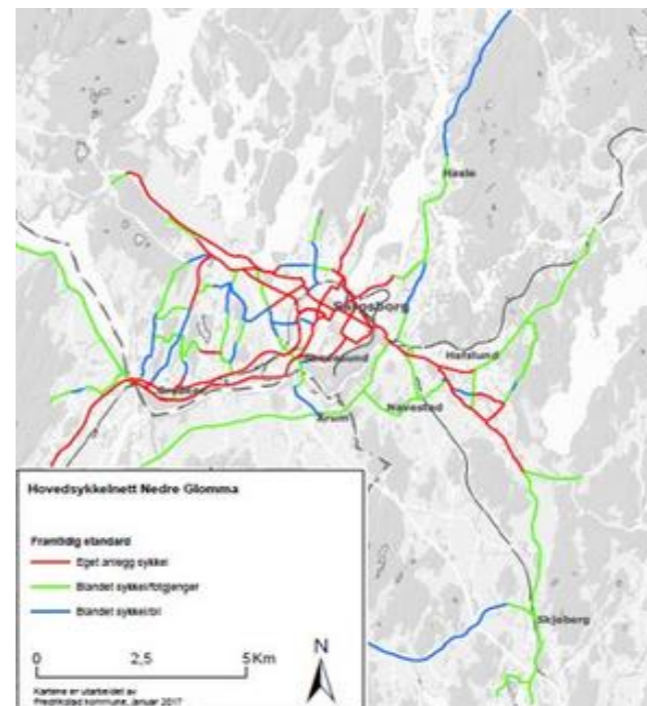
På stekningen Borg bryggerier – Klavestad er trasé for dobbeltsporet jernbane og ny Sarpsbru vedtatt gjennom en kommunedelplan. Kommunedelplanen båndlegger arealene. Det kan den gjøre til 2025, eventuelt med forlengelse til 2029, da krever loven at det tas ut. Det båndlagte arealet er viktig grunnlag for reguleringen av ny Sarpsbru som startet sommeren 2023. Trasé for dobbeltspor fra Rolvsøysund til Borg bryggerier ble sendt på høring i 2020, men prosessen har stoppet opp etter det. Det er derfor ingen formål eller båndlegginger for dobbeltspor Rolvsøysund – Borg bryggerier i planen.

Områderegulering av bydelssenter Grålum

Grålum er et viktig næringsområde for kommunen og regionen. Ambisjonen er at området skal fremstå som et velfungerende og framtidrettet næringsområde som en del av Grålum bydelssenter, og være et utstillingsvindu mot E6. Potensialene er store og området kan utnyttes langt mer effektivt og framtidrettet hvis bilbruken og flateparkeringen kan reduseres. Dette kan skje gjennom økt kollektivtransport, mer sykkelbruk og ved at parkering samles i parkeringshus eller parkeringskjellere.

Det er utarbeidet en mulighetsstudie for området som grunnlag for en områderegulering, i samarbeid med Statens vegvesen, fylkeskommunen og Bypakke Nedre Glomma.

På Grålum ønsker Sarpsborg kommune å ta i bruk nye teknologier og tankesett og derigjennom løse utfordringer knyttet til overflateparkering, trafikkavvikling og generell utvikling i området.



Figur 22 Hovedsykkelveinettet

effektivt og miljøvennlig transportsystem, men også til trivsel og folkehelse.

For å få flere til å sykle, er det nødvendig med et godt utbygd hovedsykkelnnett. Sykkelplanen for Sarpsborg og Fredrikstad viser sammenhengende hovedsykkelruter i regionen og ønsket standard på de ulike rutene. Ansvar for utbygging og drift/vedlikehold er delt mellom Statens vegvesen, Viken fylkeskommune og Sarpsborg kommune.

Parkeringspolitikk Nedre Glomma

Parkeringsutredningen for Nedre Glomma ble behandlet i Sarpsborg bystyre 16. november 2017. Parkeringspolitikken er et virkemiddel for å endre reisevaner, samtidig som det skal bidra til et levende sentrum.



Figur 23 Beboere innenfor sirkelen på kartet kan nå sentrum på sykkel i løpet av 20 minutter.

Målsettingen er at området skal kunne bli et av de mest attraktive næringsområdene på Østlandet, samtidig som denne utviklingen er bærekraftig.

Hovedsykkelnnett

Det er få i Sarpsborg som bruker sykkelen som transportmiddel. I 2023 var andelen reiser gjennomført med sykkel i Nedre Glomma på 4 %. Dette er på samme nivå som Byskerudbyen, men for eksempel var sykkelandelen i Tromsø 7 %. Potensialet for sykling i Sarpsborg er imidlertid stort. Det meste av byområdet ligger innen en 20 minutters sykkelrute fra sentrum og det er lite terrengutfordringer. Sykling bidrar til et mer

Parkeringsnormer

Planen har maksimumsnormer for parkering for kontor- eller kjøpesenterutbygging. Sammen med utviklingen av busstilbudet og hovedsykkelnettet, skal dette oppfordre til å la bilen stå. Det bidrar også til høy arealutnyttelse og et trivelig miljø. Samtidig må bilen kunne stå trygt et sted. I reisevaneundersøkelsen for Nedre Glomma (2018) kommer det fram at det

i gjennomsnitt er 1,66 biler per husholdning i Nedre Glomma. Det er derfor viktig med minimumskrav for boliger som sikrer at det ikke oppstår trafiksikkerhets- eller framkommelighetsutfordringer i gatene. Minimumskravene er utformet slik at markedet skal kunne vurdere hva som er det konkrete behovet.

Innfartsparkering

Det ble vedtatt i 2017 å prøve ut innfartsparkering ved innfartsårene. I reisevaneundersøkelsen i 2023 oppga 28 % i Nedre Glomma at de har dårlig eller svært dårlig tilgang til kollektivtransport. Innfartsparkering gir mulighet for dem som ikke bor i nærheten av en busstrasé, til å kjøre på en del av reisen og så bytte til buss eller sykkel. Trygge sykkelparkeringer er derfor også viktig.

To ulike konsepter for innfartsparkering er vurdert. Det ene legger innfartsparkeringene tett opp mot framtidige bomstasjoner. Det andre legger opp til parkering ut mot endeholdeplassene for hovedbusslinjer. Konkrete arealer er vurdert ut ifra kriterier som forventning om ledig parkeringsplass, frekvens på busslinjene og avstand til nærmeste holdeplass. Kostnad for opparbeidelse er også en viktig faktor for valg av egnede arealer til en forsøksordning.

Det settes av ett område til en forsøksordning med innfartsparkering på Sandbakken i krysset Rokkeveien – Skjebergveien. I tillegg kan stasjonsområdet på Ise også enkelt utbygges til innfartsparkering, forutsatt et samarbeid med Bane NOR. Kartet under viser hvilke områder som er vurdert. De grønne sirklene markerer foreslåtte lokaliseringer i en forsøksordning.

På plankartet er det meste av vei- og baneinfrastruktur utenfor byområdet vist med linjesymbol. Dette fordi plankartet i kommuneplanen er og skal være nokså grovmasket. Tiltak på eksisterende infrastruktur er i tråd med planen.

Teknisk infrastruktur – Vann og avløp, renovasjon og fjernvarme

Vann og avløp

Realisering av de planlagte nærings- og boligområdene krever at infrastrukturen for vannforsyning og avløpsrensing er på plass, og kan møte de økte behovene som vil oppstå i framtiden i en kommune i vekst. Sarpsborg kommune har allerede utfordringer i dag med å oppfylle krav til rensing av avløpsvann og tilstrekkelig vannforsyning i enkelte områder. Sarpsborg kommune jobber aktivt med tiltak som kommer til å løse utfordringene kommunen står i.

Det nye avløpsrenseanlegg på Alvim er forventet å være i drift i 2027. Nytt vannbehandlingsanlegg er regulert ved siden av nåværende anlegg på Baterød. Disse nye anleggene skal håndtere behandling av vann og avløp frem mot 2050 ut fra planer og prognoser som foreligger om befolkningsvekst i kommunen og våre forpliktelser i regionen.

Kommunens største utfordring fremover er knyttet til å oppnå tilstrekkelig utskiftingstakt og separeringsgrad av eksisterende ledningsnett. I 2019 målte Sarpsborg kommune vannforbruket til ca. 350 L per døgn per innbygger. Tilført til avløpssystemet i samme år var omtrent 600 L per døgn per person. Anslått behov for vann av Norsk Vann er 140 L per døgn per person. Dette betyr at det er store lekkasjer fra vannledningsnettet og at det går mye

fremmedvann inn i avløpsnettet. Sarpsborg kommune skal bruke betydelige ressurser til å sikre utskifting og separering av rør. Overvannsveilederen som er vedtatt i 2018 og bestemmelsene i arealplanen om overvannshåndtering, gir et godt grunnlag for at det ved nye utbyggingsprosjekter sikres at overvann ikke føres til det offentlige nettet.

Krav fra overordnede myndighetsområder som Mattilsynet og Statsforvalteren, overordnede mål og strategier nedfelt i gjeldende Kommunedelplan Vei, vann og avløp, bystyrevedtatt og kritiske behov, gir føringer for investeringstiltakene i planperioden. Arbeid med revidering av kommunedelplan vann og avløp ble igangsatt i 2023. Arealplanen og samfunnsplanen vil gi føringer til arbeidet.

Sarpsborg kommune har forpliktelser overfor nabokommunene i nord (Moss, Råde, Vestby, Våler) og i sør (Fredrikstad) når det gjelder reservevann. Det er behov for nye ledninger for å forbedre transport av vann i regionen, spesielt mot Fredrikstad.

Figur 24 Framtidig renseanlegg

Feltnr.	Områdenavn	Antall daa	Merknader
AB-1	Alvim renseanlegg	10	Regulert (planid. 22085). Under utbygging.

Renovasjon

Bystyret har vedtatt en kommunedelplan for avfall, Avfallsplan 2020-2030 som belyser utfordringene ved fortetting og renovasjon. Det er større press på effektiv utnyttelse av arealer. Oppsamling og transport av avfall kan i fortetningsprosjekter være utfordrende å finne plass til. Det bør derfor vurderes nye og moderne innsamlingsmåter, som vil gi større mulighet for å etablere bedre bomiljø. En forutsetning for å lykkes med dette er at løsningene for avfallshåndtering vurderes i en tidlig fase av en utbygging, og at man evner å se et større område og flere boenheter i sammenheng.

Ved å utarbeide en god renovasjonsteknisk plan i prosjekter kan utfordringen med renovasjonsløsninger løses tidlig i prosessen. Eksempler på løsninger er helt eller seminedgravde løsninger, containere oppå bakken eller egne rom for avfallshåndtering.

Fordeler med nedgravde løsninger for avfall er mindre lukt, bedre estetikk i bymiljøet, redusert brannfare, bedre hygiene, tilnærmet ingen skadedyr, høy volumkapasitet og effektivitet samt at både utvendige og innendørs arealer kan disponeres til andre formål.

Sarpsborg kommune har en egen renovasjonsforskrift med tilhørende retningslinjer, som skal legges til grunn ved planlegging og utbygging.

Gatedalen avfallsanlegg har behov for mer plass til samordnede kommunaltekniske tjenester og en bedre logistikk-løsning for kundene. Flere alternativer er vurdert. Den beste løsningen vurderes å være en utvidelse av eksisterende anlegg, selv om dette berører dyrket mark.

Figur 25 Framtidig avfallsanlegg

Feltnr.	Områdenavn	Antall daa	Merknader og føringer
AB-2	Gatedalen avfallsanlegg*	20	Det må lages en plan for gjenbruk av den dyrka marka.

			Skal tas vare på og brukes til nydyrking/ jordforbedring på andre jordbruksområder.
--	--	--	---

Fjernvarme

Fjernvarme kan bidra til redusert klimagassutslipp og bedre energiutnyttelse, fordi det benytter energiressurser som er til overs i samfunnet, for eksempel ved bruk av spillvarme fra industri. Østfold Energi har konsesjon på leveranse av fjernvarme i Sarpsborg. Arealplanen har bestemmelser som forplikter tilknytning til fjernvarmeanlegget innenfor konsesjonsområdet for nybygg større enn 500 m². Kravet er justert for å harmonisere med kravet i sentrumsplanen.

NVE gir konsesjoner og det til enhver tid gjeldende konsesjonskartet for fjernvarme i Sarpsborg ligger på NVE sine nettsider.

Områder for offentlig eller privat tjenesteyting

Arealplanen viderefører i hovedsak de områdene som er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i planperioden 2015-2026.

Det er lagt inn et lite nytt område O-5 i Landeparken for å ivareta muligheten for et framtidig langhus på området.

Figur 26 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting, del 1

Feltnr.	Områdenavn	Antall daa	Merknader og føringer
2023			
O-3	Kolstad	33	
O-5	Langhus, Landeparken*	1	Tiltaket må reguleres. Det åpnes for et langhus til bruk for undervisning/opplæring, forsamlinger og evt. bevertning i begrenset omfang.

Barnehager og skoler

Sarpsborg kommune skal tilby en større andel barnehageplasser på markedet. Utredninger har vist at det er gode effektivitetsgevinster ved å bygge barnehager for flere enn 112 barn. Dette krever tomter som er 5 – 6 daa.

Arealplanen åpner for en ny barnehage ved Kala på østsiden, og ved Alvim på vestsiden. Alvimhaugen barnehage ble lagt til skolen for å sikre nødvendig utvidelse av plass til skolefritidsordningen. Levekårsindeksen i området samt at mange av beboerne ikke kjører bil, peker på behov for å bygge en ny, moderne avdeling til sentrumsbarnehagen på Alvim. På sikt kan det være behov for en ny barnehage på vestsiden, i området Grålum-Bjørnstad. Behovet kan eksempelvis løses på kommunal eiendom innenfor bydelssenteret Grålum.

Arealplanarbeidet med påfølgende befolkningsprognoser, er en føring for skolekapasitet og skolestruktur. Arealplanen tar ikke stilling til endringer i skolestruktur eller kapasitetsendringer ved de enkelte skolene. Imidlertid peker arealplanen på at skolene skal ha en sentral rolle som møteplass. Områder for nærmiljøtiltak skal helst lokaliseres i tilknytning til skole. Videre setter planen krav til droppsoner.

Området regulert til skoletomt i reguleringsplan fra 1973 ved Skjeggbeby på Hafslundsøy og Sandjordet ved Greåker videregående skole er tilbakeført til LNF av hensyn til jordvern.

Figur 27 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting, del 2

Feltnr.	Områdenavn	Antall daa	Merknader og føringer
O-1	Alvim	19	Må reguleres.
O-2	Kala (ved Kalabanen)	10	Regulert til offentlig bygning/kirke i reguleringsplan fra 1978. Må reguleres på nytt.

Eldre- og omsorgstilbud

Det vil i framtiden være behov for flere plasser til eldre, spesielt for personer med demens. Til tross for at kommunen jobber målrettet for at flest mulig skal kunne bo hjemme lengre, vil det være et stort behov for flere plasser innen eldreomsorgen i årene fremover. Kommunedelplan for struktur og kapasitet i heldøgnsomsorgen ble vedtatt i 2021. Med utgangspunkt i nasjonale analyser og prognoser, som synliggjør en dobling i antall personer over 80 år, vil Sarpsborg kommune med stor sannsynlighet ha behov for minst 400 nye plasser innen 2040, gitt dagens tjenestetilbud. I utviklingen av nye plasser vil det være avgjørende å optimalisere de tilbudene kommunen allerede har i dag. Kommunedelplanen legger til grunn at utvikling av nye plasser innen heldøgnsomsorgen først og fremst skal skje som en utvidelse av allerede eksisterende omsorgsbygg. Dette er i tråd med målet om høyere utnyttelse av allerede bebygde arealer.

Tingvoll sykehjem ble lagt ned i 2024. Området er avsatt til kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/boligbebyggelse. Når området reguleres, skal det kun tillates en kombinasjon av bolig og helse- og omsorgsinstitusjon.

Urne- og gravlund

Gjennom regulering av kirkegård på Hafslund er det sikret nok arealer til urne- og gravlund for å dekke behovet for hele kommunen i overskuelig framtid. Den delen som ikke er opparbeidet tilbakeføres til LNFR. Arealplanen åpner i tillegg for utvidelser av gravlundene ved Skjeberg, Ingedal og Varteig kirker.

Fengsel

Det åpnes for utvidelse av fengselet på Ravneberget. Deler av området er båndlagt etter kulturminneloven. En eventuell utvikling av fengselet må avklares med regional kulturminneforvaltning.

Figur 28 Utvidelse av fengsel

Feltnr.	Områdenavn	Antall daa	Merknader og føringer
O-5	Ravneberget, fengsel	15	Regulert (planid. 23023).

Annen tjenesteyting

Plasskrevende tjenesteyting eller idrett som for eksempel padel, tennis og lignende, tillates ved Gamle Kongevei 21, innenfor bydelssenter Grålum.

Figur 29 Område for plasskrevende tjenesteyting eller idrettsanlegg

Feltnr.	Områdenavn	Antall daa	Føring
BA.O-1	Vestlig del av eiendom med Gamle Kongevei 21*	5	Ved regulering bør området avsettes til plasskrevende tjenesteyting/idrettsanlegg. Eksempler på plasskrevende tjenesteyting/idrettsanlegg er padelhall, treningssenter. Regulering må avvente avklaringer i områderegulering bydelssenter Grålum.

Idrettsanlegg

Sarpsborg kommune har stort fokus på fysisk aktivitet og en rekke områder er pekt ut til idrettsområder. Det omfatter også ulike foreningshytter og anlegg som har behov for å utvikle seg. Følgende områder er avsatt til fremtidige idrettsområder:

Figur 30 Framtidige idrettsanlegg

Feltnr	Områdenavn	Antall daa	Føring
I-1	Travbane, Rønneld*	360	Under regulering. Krav om detaljregulering. Bygninger og anlegg må plasseres for i størst mulig grad å unngå dyrkbar mark.
I-2	Utvidelse av Hevingen golfbane	62	Krav om detaljregulering dersom området skal utvikles/bebygges.
I-3	Robane, Tunevannet*	174	Ikke krav om regulering for plassering av bøyer/startbane.
I-4	Skytebane, Bjørnland*	98	Erstatning for Bekkhus skytebane og treningsanlegg for politiet.
I-5	Skiløypenett, Trøsken*	361	Området må konsekvensutredes ved regulering. Det skal være særlig fokus på hensyn knyttet til vilt. Tiltaket må ikke medføre negative konsekvenser for Setertjern.
I-6	Idrettsanlegg, Sandbakken	12	

Landbruk-, natur- og friluftsområdene

Landbruk-, natur- og friluftsområdene (LNF-områder) omfatter utmarks- og jordbruksområdene. Disse områdene representerer interesser innenfor både landbruk, biologisk mangfold og rekreasjon.

Landbruk

Sarpsborg er en stor landbrukskommune i Østfold, dyrket mark utgjør 20 % og produktiv skog utgjør over 50 % av landarealene. De beste jordbruksarealene ligger i hovedsak langs raet og syd for dette. Jordsmonn og klima gir gode vekstvilkår. Det er forventet at norsk matproduksjon på sikt vil få større internasjonal betydning, ettersom klimaendringer forverrer produksjonsforholdene i varmere strøk, samt at befolkningsveksten øker. Det er et nasjonalt mål at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2 000 dekar, og at målet skal være nådd innen 2030. Dyrkbar jord kan også ha stor verdi og spille en viktig rolle for matsikkerhet i framtiden.

Gjennom planarbeidet er omfang av dyrket mark og dyrkbar jord i områder avsatt til framtidig utbygging i tidligere plan vurdert. Områdene er også vurdert ut ifra attraktivitet, vilje til realisering, grunnforhold, samt behov/alternativer. Ca. 300 daa dyrket mark som var avsatt til utbygging i tidligere plan er tilbakeført til LNF eller grønnsstruktur. Noen utbyggingsområder med dyrkbar jord er også tilbakeført. Det er lagt inn få nye utbyggingsområder som omfatter dyrket mark i planen, totalt berører disse ca. 30 daa. Det omfatter bl.a. en utvidelse av Gatedalen.

Framtidige utbyggingsområder omfatter totalt ca. 268 daa dyrket mark. I et langsiktig perspektiv vil en konsentrert byutvikling med utbygging i tettstedet, bidra til redusert arealforbruk samt redusere presset på dyrket mark i kommunen.

Sarpsborg har også en reserve med dyrkbar jord. Det største dyrkbare området i Sarpsborg finnes i Kalnesskogen som er videreført som LNF-område i planen. Framtidige utbyggingsområder omfatter ca. 859 daa dyrkbar jord.

Sarpsborg har et vakkert, levende og historiefortellende landskap. Landbruket har hatt, og har fortsatt stor betydning for hvordan landskapet oppleves. I vår tid opplever vi store strukturendringer i landbrukets driftsformer med blant annet behov for nye driftsbygninger med andre dimensjoner og plasseringer. Store fjøs, fjørfehus, ridehaller og lignende er krevende å plassere i terrenget og kan lett forringe et kulturlandskap. Plasseringen skal vise landskaphensyn og unngå dyrket mark.

Arealplanen åpner for utvidet bruk av eksisterende landbruksbygg til tilleggsnæringer. Det er utarbeidet en konsekvensutredning (se vedlegg) og innarbeidet krav og føring i bestemmelsene. Arealplanen tillater opptil 20 bruksendringer fra landbruk til tilleggsnæring. Det skal være i områder som ligger mer enn 2 km fra tettstedet.

Det åpnes ikke for spredt utbygging av nye boliger eller fritidsboliger i LNF-områder, både for å unngå konflikter med landbruksinteresser, og fordi det er i strid med mål om nullvekst i personbiltrafikken.

Biologisk mangfold og økosystemtjenester

Med biologisk mangfold menes den artsrikdommen og alle variasjoner av planter, dyr og mikroorganismer i det miljøet de lever i.

Kommunedelplan for naturmangfold 2023-2031 ble vedtatt i 2023. Hovedmålsetningen er at variasjonen i naturmangfoldet i Sarpsborg skal bevares, og det skal sikres god tilstand i økosystemene. Trua og sårbare naturtyper skal i størst mulig grad sikres lokalt, men også regionalt og nasjonalt. Naturen er blant annet viktig for å bremse klimaendringer og for å

tilpasse oss et klima i endring. Når vi snakker om natur, snakker vi også om økosystemtjenester – de goder og tjenester vi får fra naturen. Arealendringer som følge av menneskelig aktivitet er påvirkningsfaktoren som berører klart flest arter. Å bygge på «grå arealer», arealer som allerede er bebygd eller har mistet sin naturverdi, bidrar til å opprettholde disse godene som naturen gir og kommer til å gi til framtidige generasjoner.

Det er ni naturvernområder i planområdet:

- Vestvannet naturreservat
- Ågårdselva naturreservat
- Sagåsen og Stueåsen naturreservat
- Brentåsen naturreservat
- Asbjørnåsen naturreservat
- Bråneåsen naturreservat
- Solgårdhavna naturreservat
- Desiderialunden naturreservat
- Skinnerflo naturreservat

Naturvernområdene har egne verneforskrifter. Det er tatt inn båndleggingssoner på plankartet for å synliggjøre arealenes naturverdi. I tillegg er også viktige naturtyper tatt inn som hensynssoner. Se temakart Natur som viser hensynssoner for bevaring av naturmiljø.

Naturmangfoldloven (2009) gir regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. Aktsomhetsplikten i § 6 krever at enhver opptre aktsomt og gjør det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet. Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet, skal etter § 8 bygge på kunnskap om naturverdier og effekt av påvirkninger.

Natur i by

Fortetting er viktig, men må gjøres på en måte som skåner dyre- og plantelivet i urbane områder.

Arealplanen har krav om blågrønn faktor ved regulering av utbyggingsområder, noe som skal bidra til gode vilkår for dyre- og planteliv også i byen, samtidig som det bidrar til forsvarlig overvannshåndtering og et godt bomiljø. Arealplanen tillater ikke steinlegging eller asfaltering av gårdsplasser i byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien, fellesarealer eller til naboeiendommer.

Naturmangfoldplanen peker på behovet for å kartlegge og sikre sammenhengende grønnstruktur i byområdet.

Rekreasjon og friluftsliv

Tilgang til friluftsområder er viktig for livskvalitet og folkehelse. Det er lagt inn mye innsats fra frivillige og kommunen for opparbeiding og skjøtsel av friluftsområder. Det er et mål om å fortsette med bedre tilrettelegging av rekreasjonsområder.

Det er lagt inn to mulige samferdselslinjer på plankartet fra Hafslundsøy over Glomma/Nipa til Hafslundsskogen. Ambisjonen er å knytte disse områdene sammen med en gangbru og på denne måten skape et sammenhengende turstinnett mellom Hafslund og Hafslundsøy. I tillegg er det lagt inn en framtidig fiskebrygge på vestsiden av Hafslundsøy, som vil kunne være et turmål og løfte naturstien som nylig er rustet opp i området. Områdene øst for Glomma får økt tilgjengelighet til sentrum og/eller Sarpsborgmarka da det også gir tilgang til

gang- og sykkelbrua mellom Hafslundsøy og Opsund. Friområdet i Glengshølen har en sentral plassering nær togstasjonen og sentrumstriangelet, og som inngangsport til stinettet mot Sarpsborgmarka i vest og Opsund, Hafslundsøy og i framtiden Hafslundsskogen i øst. Glengshølen bør videreutvikles som friområde med plass til å utfolde seg på land og på vann. Det kan åpnes for regulering av en flytebrygge tilgjengelig for allmenheten.

Det er også lagt inn en samferdselslinje over østre linje (jernbanen) på næringsområdet ved Nordbyveien. Denne skal ivareta at det ved en framtidig utbygging sikres mulig kryssing av jernbanen.

Planen åpner for badstue(r) på Tunevannet ved Landeparken og på Eidet. Tilbudet vil bidra til økt bruk av parken, og til å øke Sarpsborg bosteds- og næringsattraktivitet. Anlegget må utformes slikt at de ikke kommer i konflikt med kulturmiljøet og landskapet, og ivaretar allmenhetens tilgang til parken.

Statlig sikring av friluftsområder

Sarpsborg kommune har i dag 19 friluftsområder som er statlig sikret. Gjennom statlig sikring forplikter kommunen seg til å sikre at området utelukkende legges til rette og brukes til allment friluftsliv. Områder som kvalifiserer til statlig sikring, med dertil statlig økonomisk støtte til tiltak, har følgende kvalifikasjoner:

- Området er svært populært å bruke og allmenhetens bruk overstiger eller vil overstige det grunneier må akseptere som følge av allemannsretten
- Det er behov for fysisk tilrettelegging for å ivareta arealene og sikre allmenhetens bruk
- Arealet er utsatt for utbyggingspress og samtidig har en nøkkelfunksjon, for eksempel for en gjennomgående tursti eller sammenhengende grøntstruktur.

Statlig sikring av friområder bidrar til Sarpsborgs attraktivitet og til god folkehelse. Erfaringene fra den statlige sikringen av friområdene på Øketangen, Kålvika, Dusa og Sandvika viser at friluftsområdene blir mer brukt av allmenheten og at tilretteleggingen har ført til økt attraktivitet og positivt omdømme.

Eksisterende boliger og hytter i LNF-områder

Det er ca. 1950 boenheter og ca. 250 fritidsbygg i LNF-områder¹⁷. Disse er tegnet på plankartet. Arealplanen åpner ikke for nye boenheter eller fritidsenheter i LNF-områder. Det åpnes imidlertid for en del mindre tiltak på eksisterende boliger og fritidsboliger. Det åpnes for tilbygg/påbygg på eksisterende bebyggelse, samt maksimum to garasjer/uthus.

Masseuttak og massedeponi

Mineraluttak er regulert av konsesjon etter mineralloven, planavklaring etter plan- og bygningsloven, oftest reguleringsplan, og bestemmelser i eller vedtak etter forurensningsloven. I kommuneplanen er det viktig at arealformålet sikrer forutsigbarhet for drift. Det er flere områder for masseuttak i Sarpsborg: Hauge, Hasle, Vistergrova, Lundestad

¹⁷ Tall hentet i juni 2023.

og Haslia (Eidet). Det er krav om regulering for etablering av nye masseuttak eller deponier, samt ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende.

Figur 31 Framtidige områder for masseuttak og massedeponi

Feltnr	Områdenavn	Antall daa	Føringer
M-1	Vistergropa	280	Krav om regulering. Reguleringen må ivareta at området skal avsettes til boligformål etter uttak, se egen bestemmelse. Det må også reguleres til massedeponi. Omkringliggende boliger må ivaretas.
M-2	Sarpsborg pukkverk	122	Regulert.

Snødeponi

Områdene ved Globen (gnr/bnr 1/2457, avsatt til bebyggelse og anlegg) og ved Alvim renseanlegg (gnr/bnr 2080/215, avsatt til arealformål andre typer bebyggelse og anlegg – avløpsanlegg, er aktuelle for bruk som midlertidig snødeponi. Løsninger som innebærer utbygging, må reguleres. Hvis det oppstår en fare for forurensning, må det søkes om tillatelse fra Statsforvalteren.

Vann

Det er mange interesser knyttet til vann i Sarpsborg: rekreasjon og friluftsliv, godstransport, næring/turisme, naturmangfold, drikkevann, sikkerhet mot flom og klimatilpasning, mm. Vassdragene er også viktige identitetsbærere som sentrale elementer i landskapet og i historien. Sarpsfossen har vært avgjørende for utviklingen av byen vi kjenner. Flere elver og bekker er dessverre i dårlig miljøtilstand. Vannet renner til slutt i Oslofjorden, som også er i dårlig tilstand. Sarpsborg kommune, sammen med andre kommuner på Østlandet, må gjøre sitt for å bedre tilstanden i vassdragene.

Planen setter en byggegrense på 100 m fra vassdrag for å sikre allmenhetens tilgang til vannkanten, biologisk mangfold og sikkerhet mot flom. Byggegrensa omfatter områder avsatt til LNF langs Glomma, øvrige elver, innsjøer og tjern vist med arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag på plankartet.

Les mer om hensyn til drikkevannskilder i kapittel om samfunnssikkerhet under.

Samfunnssikkerhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Framtidige utbyggingsområder er vurdert opp mot en rekke aktuelle, uønskede hendelser, og det er beskrevet hvordan de er ivaretatt i arealplanen. Se vedlegg «Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse». Et klima i endring vil kunne gi økt risiko for en del hendelser i form av større hyppighet og/eller større konsekvenser.

Skred (kvikkleireskred, jord- og flomskred, snø- og steinsprang)

Registrerte kvikkleiresoner, aktsomhetsområder for kvikkleireskred, jord- og flomskred samt snø- og steinsprang er vist som hensynssoner på plankartet.

Aktsomhetsområder viser hvor det er potensiell fare for skred. Ved utbygging er det behov for videre utredning for å avklare om det er en reell fare for skred i området, noe som kan tilsi at det er behov for sikringstiltak, eller ikke. NVEs veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred skal følges. Avklaring av reell fare skal gjøres i plan og kan ikke overlates til byggesaken. Unntakene fra plankravet gjelder derfor ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred. Innenfor faresoner eller aktsomhetsområder for kvikkleireskred, er det plankrav for alle tiltak så lenge det ikke foreligger dokumentasjon om at det ikke foreligger en fare.

I Sarpsborg er det mye eksisterende bebyggelse i områder med mulighet for kvikkleire. Det er behov for å kartlegge erosjonsfare langs elver og bekker for å avdekke om det er fare for at erosjon kan utløse et skred.

Flom/overvann

Kartlagte flomsone langs Glomma, aktsomhetsområder for flom langs øvrige elver og bekker og aktsomhetsområder langs dreneringslinjer og i lavpunkter er vist som hensynssoner på plankartet. Kartlagte flomsone langs Glomma viser en reell fare for flom. Aktsomhetsområder viser områder med *potensiell* fare. Reell fare må utredes. På samme måte som skred skal avklaring av sikkerhet mot flom gjøres i en plan og ikke overlates til byggesaken. Unntakene fra reguleringsplankravet gjelder derfor ikke dersom det foreligger en potensiell fare for flom.

Stadig kraftigere regnvær skaper utfordringer på ledningsnett og naturlige flomveier. Plan- og bygningsloven krever at overvann i størst mulig grad håndteres lokalt, eller avledes via trygge flomveier. Det er utarbeidet et temakart som viser hvor dreneringslinjer er, det vil si hvor vannet renner. Kartet viser også lavpunkter i terrenget. Kartet tar ikke hensyn til hvor det er rør som leder vannet videre under bakken. Små tiltak som kantstein eller fartshumper kan også bidra til å endre vannveier. Kartet viser ikke nødvendigvis terrenget som faktisk blir oversvømt, da dette vil være avhengig blant annet av hvor mye vann som kommer. Arealer langs disse dreneringslinjene er tatt som hensynssoner på plankartet.

Overvannsveilederen for vannområdene Morsa og Glomma Sør beskriver ulike løsninger for håndtering av overvann, fra infiltrasjon til fordrøying og ivaretagelse av flomveier. Veilederen beskriver også hvordan man skal beregne overvann. En overvannsplan skal utarbeides som del av reguleringsarbeidet.

Det er krav om beregning av blågrønn faktor ved regulering. Blågrønn faktor er en metode for å synliggjøre prosjektets blågrønne profil. I dette ligger det at ulike elementer som

oppleves som grønne – trær, busker, gress mm. og ulike elementer som oppleves som blå – bekker, regnbed, dammer, kanaler m.m. gis en poengsum/faktor. Det gis ulike poeng etter hvor omfattende de blå og/eller grønne elementene er. Blågrønne elementer bør brukes som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. De bidrar til et godt bomiljø og biologisk mangfold i tillegg til å være nødvendige for å håndtere overvann. Reguleringsplaner bør legge til grunn blågrønn faktor i tråd med overvannsveilederen.

Skogbrann

Klimaendringene vil kunne føre til hyppigere tørkeperioder, med fare for at det oppstår skogbrann. Dette er aktuelt i Sarpsborg, hvor 59 % av kommunen er dekket av skog. Det er identifisert tre fokuspunkter for forebygging og håndtering av skogbrann:

- Tilstrekkelig slokkevannskapasitet
- Branngater
- Trygge grillplasser

Sarpsborg kommune har egne retningslinjer om slokkevann som må følges ved etablering av ny bebyggelse. Ved regulering av nye utbyggingsområder bør det settes av arealer til branngater, det vil si bufferzoner mellom bebyggelsen og anleggene på den ene siden, og skogen på den andre siden. Dette vil kunne redusere konsekvensene for samfunnet når en skogbrann først oppstår. Mange av de nye utbyggingsområdene i Sarpsborg er i dag skogarealer der dette bør ha stort fokus.

Drikkevannskilder

I Sarpsborg er det tre drikkevannskilder: Glomma, Isesjø og Isnesfjorden. Disse er hoveddrikkevannskilder for innbyggerne i Sarpsborg, Fredrikstad og Hvaler kommuner¹⁸. De inngår også i et reservevannssamarbeid med Råde, Moss og Vestby kommuner. Ved problemer i disse kommunene er FREVAR og Sarpsborg kommune forpliktet til å levere vann til dem.

Det er utført en farekartlegging av nedbørsfeltene til Glomma (oppstrøms Baterød), Isesjø og Vestvannet/Isnesfjorden, i tråd med kravene i drikkevannsforskriften § 6 (Norconsult, 2022 og 2023). I rapporten er det anbefalt en rekke tiltak for å sikre drikkevannskildene mot forurensning eller forringing av vannet. Etter drikkevannsforskriften § 26 skal kommunen ta drikkevannshensyn når arealplanen utarbeides. Ett av de anbefalte tiltakene er å ta inn hensynssoner og bestemmelser i arealplanen. Anbefalte hensynssoner er nå tatt inn på plankartet. I disse områdene er det ikke lov med tiltak som vil forurense vannet, og det er strenge krav om utredning av sikkerhet mot forurensning av drikkevannskilder for tiltak som potensielt kan innebære en risiko for forurensning.

Rundt sørlig del av Isesjø og langs Isnesfjorden er det tatt restriksjoner mot beiting og spredning av husdyrgjødsel.

¹⁸ I tillegg har Tvetervannet vært reservevannkilde for innbyggerne i Fredrikstad, men status er uavklart.

Storulykkevirksomhet/risikofyllt virksomhet

Sarpsborg har tre storulykkebedrifter: Borregaard AS, Nordic Paper AS og Engelsrud NFI Fyrverkeri AS. Arealplanen har innarbeidet restriksjoner i arealbruken rundt Borregaard, og krav om ROS-analyse ved regulering av områdene i nærheten av alle de tre virksomhetene. Det er utarbeidet risikovurderinger for Borregaard (2017). Disse er lagt til grunn for avgrensningen av hensynssonen på plankartet, samt inndelingen mellom indre, midtre og ytre sone. I midtre sone er det for eksempel ikke tillatt med nye boenheter, mens det er tillatt i ytre sone. For Nordic Paper er det lagt til grunn avgrensning i tråd med risikovurderinger gjort i forbindelse med reguleringsplan for Greåker industri (planid. 21054) vedtatt i 2016. Engelsrud NFI Fyrverkeri AS ligger i et LNF-område. Hensynssone som strekker seg 200 meter fra området er videreført fra arealplanen 2015-2026.

Bestemmelsene gjelder nyetableringer og har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende virksomheter og aktiviteter som er i konflikt med bestemmelsene kan fortsette.

Luftforurensning

Sarpsborg kommune har med hjelp av eksterne konsulenter utarbeidet temakart for luftforurensning. Kartet er utarbeidet i 2015 etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensning i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri. Dette er slått sammen med informasjon om luftforurensning i form av svoveldioksid (SO₂) i temakartet Luftforurensning. Dersom det er gul sone på støykartet, bør det vises varsomhet med å tillate arealbruk som er følsom for luftforurensning.

Støy

Utendørs støy ble kartlagt i 2017 og fulgt opp med en handlingsplan for støy for byområdet Fredrikstad-Sarpsborg (2019-2023). Ny kartlegging er under utarbeidelse. Kartleggingen fra 2017 viser at nesten 10 % av Sarpsborgs innbyggere er svært utsatt for støy fra vei. Dette er en helseutfordring. Det er utarbeidet et støysonekart i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, som er lagt til grunn i konsekvensutredningene. Ny kartlegging legger til grunn den reviderte støyretningslinjen 1442/2021. Temakart Støy samler informasjon om støy fra følgende støykilder: jernbane, riks- og fylkesveier, skytebaner, samt noe industri. Planen har bestemmelser og retningslinjer som setter krav og restriksjoner ved nye relevante tiltak innenfor støysonene. Det kan være samspillseffekter mellom støy og luftforurensning, og de to kartene bør sees i sammenheng.

I 2016 kom det nye regler om utarbeidelse av støysoner fra skytebaner. Kartet viser støysoner etter de gamle reglene. Det er behov for å gjøre nye støykartlegginger for skytebaner. Skytebanen på Bekkhus har ikke fått tillatelse fra Statsforvalteren til å fortsette med sin drift etter 2021. Temakartet viser at støysonene fra Bekkhus skytebane dekker deler av Bakkeli. Området er vist med en skravur på kartet. Denne støysonen vil ikke være reell etter at skytebanen er lagt ned.

Grunnforurensning

Flere steder i kommunen er det forhøyede konsentrasjoner av miljøgifter i grunnen. Dette kan komme fra gamle deponier, fra industriområder eller fra virksomheter som har aktiviteter som kan føre til forurensning av grunnen. Dersom man skal utføre inngrep eller endre arealbruken på områder hvor det er forurenset grunn, kan det føre til at uønskede stoffer

lekker ut i naturen og gjør skade. Videre kan også mennesker utsettes for miljøgifter, enten ved direkte kontakt eller ved at vi puster inn støv eller gasser som kommer fra jorda. Stoffer i jord kan spre seg til nærliggende arealer, vann og vassdrag. Inngrep i terrenget vil kunne øke risikoen for at miljøgiftene eksponeres til omgivelsene, eller spres.

Temakart Grunnforurensning viser områder hvor det er kjent forurensning, og områder hvor det er mistanke til forurenset grunn. Temakartet inngår som en del av bestemmelsene. Det settes krav og restriksjoner til alle tiltak – særlig i tilknytning til barnehager, barneskoler, SFO og lekeplasser. I tillegg til kommunens temakart, har Miljødirektoratet en egen database for grunnforurensning. Dette er en nasjonal database som inneholder informasjon om forurensning i grunnen og hvor det er mistanke om forurensning. Kommunen har ansvar for å legge inn informasjon om grunnforurensning i dette kartet.

Forurensede områder kan tas i bruk til andre formål, for eksempel til utbygging. I slike tilfeller er det viktig å utføre gode undersøkelser og kartlegging av forurensningen. Hvordan forurenset grunn skal behandles, er ivare tatt av forurensningsloven. Det skal blant annet utarbeides en tiltaksplan for å vise hvordan forurensede masser skal håndteres for å redusere fare for risiko for helse og miljø. Det er viktig at kommunen og utbyggere, tar hensyn til grunnforurensning i sine planer og i byggesaker for å hindre utslipp og spredning av miljøgifter.

Langsiktig arealutvikling og framtidig tettstedsgrense

Fylkesplanen Østfold mot 2050 viser en langsiktig tettstedsgrense rundt byene. Områdene som er vist innenfor grensa er områdene som kommunen kan velge for framtidig utbygging fram til 2050, forutsatt at utbygging på disse områdene ikke er i strid med nasjonale eller regionale føringer. Langsiktig grense i Sarpsborg ble ikke endret gjennom revidering av fylkesplanen. Dette skal gjøres gjennom revidering av kommunens arealplan.

Mye av behovet for arealer til å huse den forventede befolkningsveksten kan løses gjennom fortetting. Det er et mål i planen om at 60 % av boenhetene skal bygges gjennom fortetting og transformasjon. Samtidig kan Sarpsborg få inntil 20 000 nye innbyggere i perioden 2024-2050. Dette gir et behov på omtrent 10 000 nye boenheter i kommunen. Selv med et mål om 60 % fortetting, vil det fortsatt være behov for nye boligområder. Det er viktig at den langsiktige tettstedsgrensa i fylkesplanen plasseres på en hensiktsmessig måte som gir reelle muligheter for framtidig utbyggingsområder.

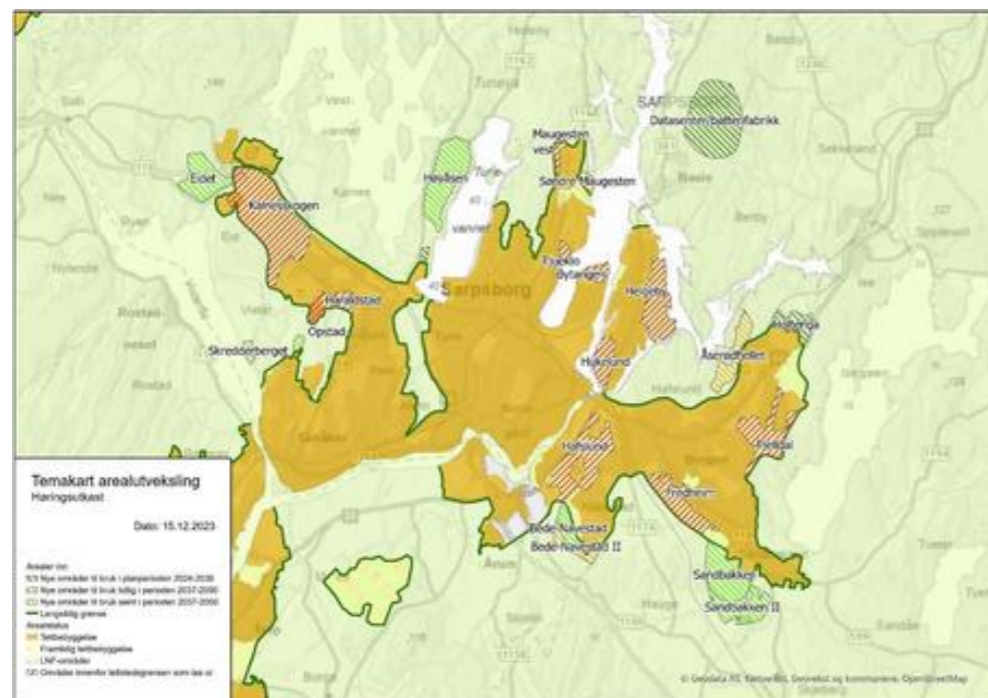
Mange av områdene som ligger innenfor langsiktig tettstedsgrense i dagens fylkesplan er uaktuelle som framtidige utbyggingsområder, for eksempel fordi de består av store områder med dyrket mark. Ved å endre langsiktig tettstedsgrense som foreslått vil ca. 1700 dekar dyrket mark og 930 dekar dyrkbar mark bli tatt ut, og ca. 230 dekar dyrket mark og 220 dekar dyrkbar mark tatt inn. På den måten vil netto ca. 1470 dekar dyrket mark og 710 dekar dyrkbar mark få et sterkere vern mot nedbygging i framtiden.

Det er også vurdert overordnede konflikter og muligheter for alle ubebygde områder innenfor og like utenfor kollektivsonen (se vedlegg Vurdering av ubebygde områder i kollektivsonen). Konklusjon fra disse vurderingene av både tettstedsgrense i fylkesplanen og kollektivsone er tydelig:

1. Langsiktig tettstedsgrense i fylkesplanen må endres.
2. Prinsippene i kommuneplanen knyttet til kollektivsonen og tidligere «byggegrenser» (Lekevollkrysset og Kalnesbrekka) må endres ved seinere revideringer. Det er ikke mulig å verne all dyrket mark, alle viktige rekreasjonsområder i deres helhet og samtidig lokalisere boliger sentralt og innen 2 km fra skole.

Vedlagt arealplanen følger temakart Arealutveksling/Langsiktig arealutvikling, se bilde under. Dette kartet viser hvilke arealer Sarpsborg kommune ønsker å ha med til vurdering frem mot 2050 og hvilke arealer som går ut. Regnskapet viser at det tas ut 4,92 km² som byttes mot 4,73 km² som tas innenfor langsiktig tettstedsgrense¹⁹.

¹⁹ 4,92 km² er inkludert nåværende tettstedsareal på Opstadfeltet. 4,73 km² er inkludert nåværende tettstedsområde på Opstadfjellet og næringsområdet ved sykehuset (avgrensning fra høringsutkast 2020 for disse to områdene).



Figur 32 Mulige utbyggingsområder etter 2036. Den grønne streken viser langsiktig tettstedsgrænse i gjeldende fylkesplan

Det har vært et mål å sikre en balanse mellom vest og øst i Sarpsborg. Vedlegg Vurdering av ubebygde områder i byområdet sammen med notatet Justering av kommunedirektørens forslag til utbyggingsområder, viser alle områder som ble vurdert, både områdene som er tatt videre og områdene som ble silt ut.

«Sammen skaper vi» - realisering av arealplanen

Sarpsborg kommune er avhengig av et godt samarbeid med grunneiere og utbyggingsaktører for å få realisert arealplanen.

Infrastruktur

Planen legger opp til fortetting i mange områder i kommunen. Vann- og avløpssystemet må trolig utbedres i forkant av utbygging. Dette forutsetter at Sarpsborg kommune gjør en kartlegging av behovet og setter av påfølgende ressurser. Gjennom utbyggingsavtaler vil utbyggere og Sarpsborg kommune forholdsmessig fordele kostnader til nødvendig oppgradering av vann og avløpsanlegg. Arbeidet med inngåelse av utbyggingsavtale starter parallelt når nye reguleringsplaner starter. Alle utbyggingsområder, inkludert fortetting, er underlagt rekkefølgekrav knyttet til VA.

Fortetting kombinert med nye utbyggingsområder vil gi press på enkelte deler av veisystemet, også ved et scenario med nullvekst i personbiltrafikken samlet sett i regionen. Flere steder har ikke veisystemet kapasitet til å takle trafikkøkningen som kommer av fortetting. Det er viktig å kartlegge behov for tiltak på veinettet som følge av den samlede utbyggingen og fortettingen som arealplanen åpner for. Dette for å ha en god oversikt over tiltaksbehov ved de enkelte prosjektene.

Utbyggingsavtaler og urbant jordskifte

Planen åpner for bruk av utbyggingsavtaler og urbant jordskifte. Dette er juridiske verktøy som må varsles i reguleringsplan. Utbyggingsavtaler er et verktøy for å fordele kostnader knyttet til utbygging av teknisk infrastruktur eller park/lekearealer. De kan også brukes for å sikre at kommunen får forkjøpsrett eller tildelingsrett til boliger for å oppnå boligpolitiske mål.

Urbant jordskifte er et verktøy for å fordele verdiøkning mellom flere eiendommer. Dette kan for eksempel være hensiktsmessig å bruke i et transformasjonsområde hvor flere eiendommer inngår i reguleringen, og det skal sikres at det blir lik fordeling på fordeler og ulemper mellom grunneierne.

Indikatorer for oppfølging av arealutviklingen og arealregnskap

For å måle om ambisjonene i planen blir fulgt, bør det utformes indikatorer som grunnlag for å utforme en statistisk oversikt over utvalgte tema i planen. Dette kan bidra til å gi nyttig informasjon om hvorvidt utviklingen går i riktig retning, og kan danne et grunnlag for å vurdere justeringer ved arealplanrevideringer. Statistikken bør innhentes årlig og være en del av kommunens handlingsplan/årsrapport.

Følgende indikatorer bør benyttes:

- Lokalisering av nye boliger (antall boenheter og andel, fordelt mellom sentrumsplanområdet, bysonen, bydelssentre, tettstedet, lokalsentre, eller utenfor): dette for å følge opp mål om 50-40-10-fordeling av boligveksten.
- Antall boenheter og andel som er fortetting-/transformasjonsprosjekter: dette for å følge opp mål om 60 %-andel fortettings-/transformasjonsprosjekter
- Boligenes avstand til sentrum (gjennomsnitt for alle boenhetene i kommunen): dette er en indikator for oppfølging av byvekstavtalen
- Bebygd areal per innbygger

Indikatorene skal omfatte hele kommunen, og informasjonen kan hentes av kommunen selv. Gjennom Bypakka får Sarpsborg nyttig statistikk om endringer i reisevaner. Sarpsborg kommune har oversikt over lokalisering av arbeidsplasser per postnummer. Dette er en viktig indikator for å følge opp målene i både samfunnsplanen, arealplanen og sentrumsplanen.

Tabellen under viser hvor store arealer som er avsatt til ulike arealformål i arealplan 2015-2026 og arealplan 2024-2036.

Arealformål på plankartet	Arealplan 2015-2026 (ca. antall daa)	Arealplan 2024-2036 (ca. antall daa)
Bebyggelse og anlegg med underformål, herunder:		
Bebyggelse og anlegg 1001	14 633	14 552
Boligbebyggelse 1110	2 335	737
Fritidsbebyggelse 1120	15	15
Kjøpesenter 1140	476	395
Forretninger 1150	0	0
Offentlig eller privat tjenesteyting 1160	1 825	1 217
Fritids- og turistformål 1170	4	94
Råstoffutvinning 1200	865	564
Næringsbebyggelse 1300	2 154	2 270
Idrettsanlegg 1400	1 649	3 152
Andre typer bebyggelse og anlegg 1500	160	420
Uteoppholdsareal 1600	0	167
Grav- og urnelund 1700	259	303
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål 1800	0	606
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Med hovedformål 2001 og underformål 2010, 2020, 2030, 2040, 2044, 2050, 2060, 2070, 2080, 2100, 2800	4 526	4 835
Grønnstruktur		
Med hovedformål 3002 og underformål 3020, 3030, 3040, 3050, 3100, 3800	2 805	3 340
Landbruks-, natur- og friluftformål, herunder:		
LNF 5100	0	0
LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse 5200 med underformål 5210, 5220, 5230	313 415	313 640

LNF 210 (tidligere kode, brukt for Alvimjordet og Skredderberget)	729	0
Bruk og vern av sjø og vassdrag, herunder:		
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 6001	33 349	14 304
Ferdsel 6100	0	0
Farleder 6200 (6230-Småbåthavn)	0	4
Fiske 6300	0	0
Akvakultur 6400	0	0
Drikkevann 6500	0	18 036
Naturområde 6600	0	0
Friluftsområde 6700	10	0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitt hovedformål 6800	0	0

En oversikt av utbyggingsområder som er tatt inn og ut i planen, sammenlignet med arealplan 2015-2026, er vedlagt.

Framtidig datasenter/batterifabrikk på Hasle (ca. 1230 daa) er avsatt til LNF på plankartet, men er båndlagt for regulering til næringsformål. Det er avsatt 2 270 daa til nåværende og framtidig næringsbebyggelse i revidert plan, utenom Hasle. I tillegg er en del arealer avsatt til kombinert formål hvor næring inngår i formålet.

Sarpsborg kommune deltar som pilotkommune i et prosjekt om utvikling av kommunale arealregnskap i regi av Østfold fylkeskommune. Tradisjonelle arealregnskap som viser endringer av arealformål slik som tabellen over, gir et begrenset bilde av de faktiske arealendringene. Det er mye bebygd areal innenfor områder som er avsatt til LNF/grønnstruktur, og samtidig er det mye grønt i form av hager, friområder, lekeplasser og veikanter, innenfor områder avsatt til bebyggelse på plankartet. Et arealregnskap basert på faktiske endringer i terrenget vil gi mer presis kunnskap, noe som vil være nyttig i arbeidet med arealstrategier og framtidige revideringer av arealplanen.

Det finnes ikke per i dag en oversikt over karbonrike arealer i Sarpsborg kommune. For å øke kunnskapen om arealenes rolle i karbonlagring og opptak, bør disse kartlegges. Kartlegging av naturverdier er også mangelfull. Mer kartlegging vil kunne bidra til økt kunnskap om arealenes verdi, som grunnlag for vurderinger i reguleringsplaner, og ved neste revidering av arealplanen.

Terengjer er tilnærmet flatt før og etter utført prosjekt.
Koter for øk ferdig gulv settes på situasjonsplan.

1:200 FASADEOPPRISS 01 BYGGETRINN 4 Fasader mot vest-sydvest

1:200 FASADEOPPRISS 02 BYGGETRINN 4 Fasader mot øst-nordøst

1:200 FASADEOPPRISS 03 BYGGETRINN 4 Fasader mot syd-sydøst

Fjerde byggetrinn (BK5) av boligfelt Haugeveien 13 / "Hafslundtunet"		byggherre: Holmskau Rental AS Ugleveien 5A 1615 Fredrikstad ansvarlig prosjekterende: PLUSARKITEKTUR Kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf 69 11 32 10 post@plusarkitektur.no		prosjekt: Hafslundtunet BYGGETRINN 4 Byggemelding		14030 tegning:		FASADEOPPRISS Flavn: Hafslundtunet_byggetrinn 04_byggemelding.pln		vedlegg nr.: E7		VK tegninger:		VK kontrollert av:		VK maledokk:		VK A3: 1:200		VK dato: 02.06.2017		VK revisjon:	
--	--	---	--	--	--	-------------------	--	---	--	------------------------	--	------------------	--	-----------------------	--	-----------------	--	-----------------	--	------------------------	--	-----------------	--

Terengjer er tilnærmet flatt før og etter utført prosjekt.
Koter for øk ferdig gulv settes på situasjonsplan.

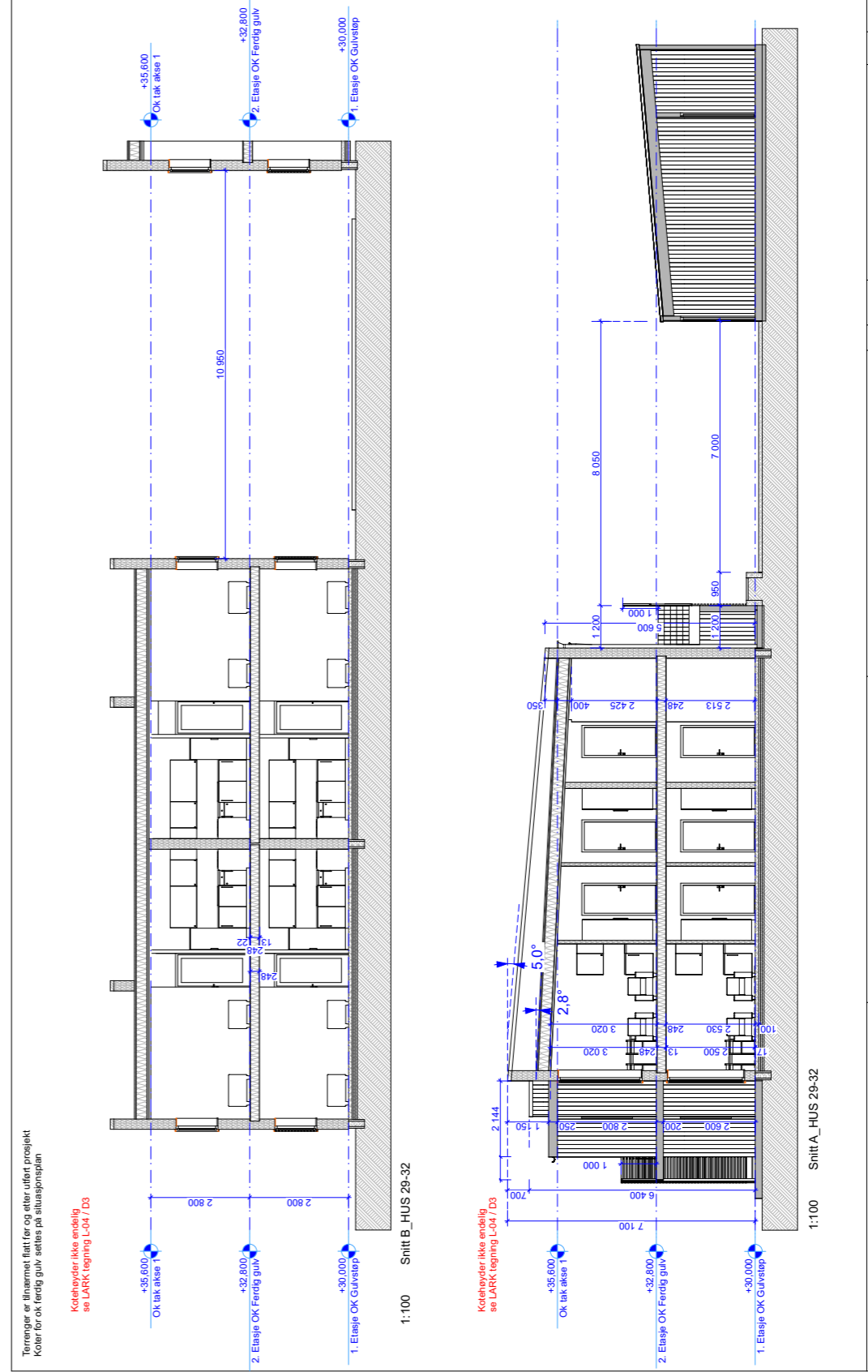
1:100 FASADE SØR

1:100 FASADE ØST

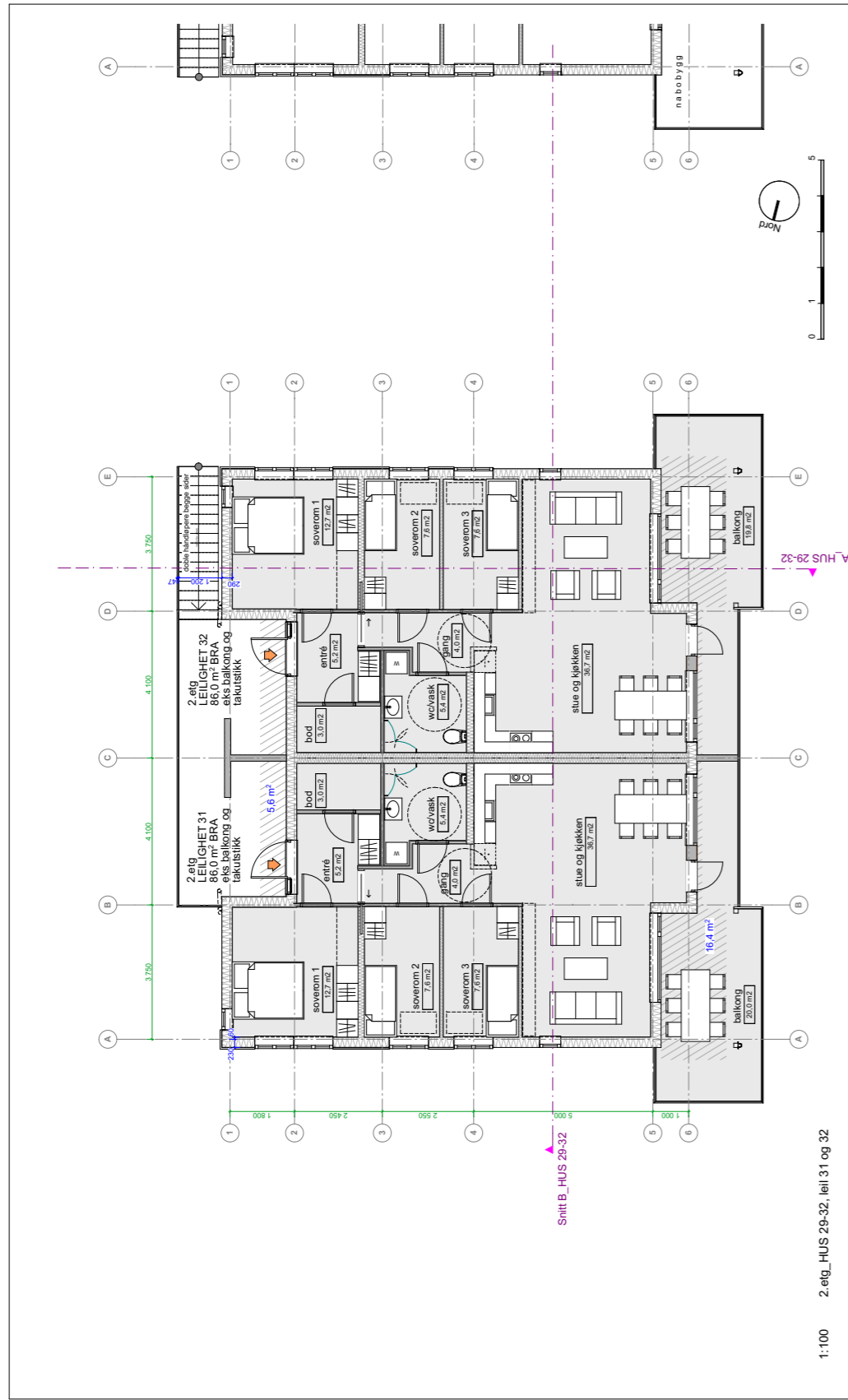
Fjerde byggetrinn (BK5) av boligfelt Haugeveien 13 / "Hafslundtunet"		byggherre: Holmskau Rental AS Ugleveien 5A 1615 Fredrikstad ansvarlig prosjekterende: PLUSARKITEKTUR Kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf 69 11 32 10 post@plusarkitektur.no		prosjekt: Hafslundtunet BYGGETRINN 4 Byggemelding		14030 tegning:		FASADE SØR OG ØST Flavn: Hafslundtunet_byggetrinn 04_byggemelding.pln		vedlegg nr.: E6		VK tegninger:		VK kontrollert av:		VK maledokk:		VK A3: 1:100		VK dato: 02.06.2017		VK revisjon:	
--	--	---	--	--	--	-------------------	--	---	--	------------------------	--	------------------	--	-----------------------	--	-----------------	--	-----------------	--	------------------------	--	-----------------	--



Fjerde byggetrinn (BK5) av boligfelt Haugeveien 13 / "Hafslundtunet"	byggherre: Holmskau Rental AS Ugleveien 5A 1615 Fredrikstad ansvarlig prosjekterende: PLUSARKITEKTUR Kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf 69 11 32 10 post@plusarkitektur.no	prosjekt: Hafslundtunet BYGGETRINN 4 Byggemelding	rev. dato: revidert av: VK tegnet av: VK kontrollert av: VK dato: 02.06.2017 revisjon:
		FASADE NORD OG VEST vedlegg nr: E5	maledokk: A3: 1:100

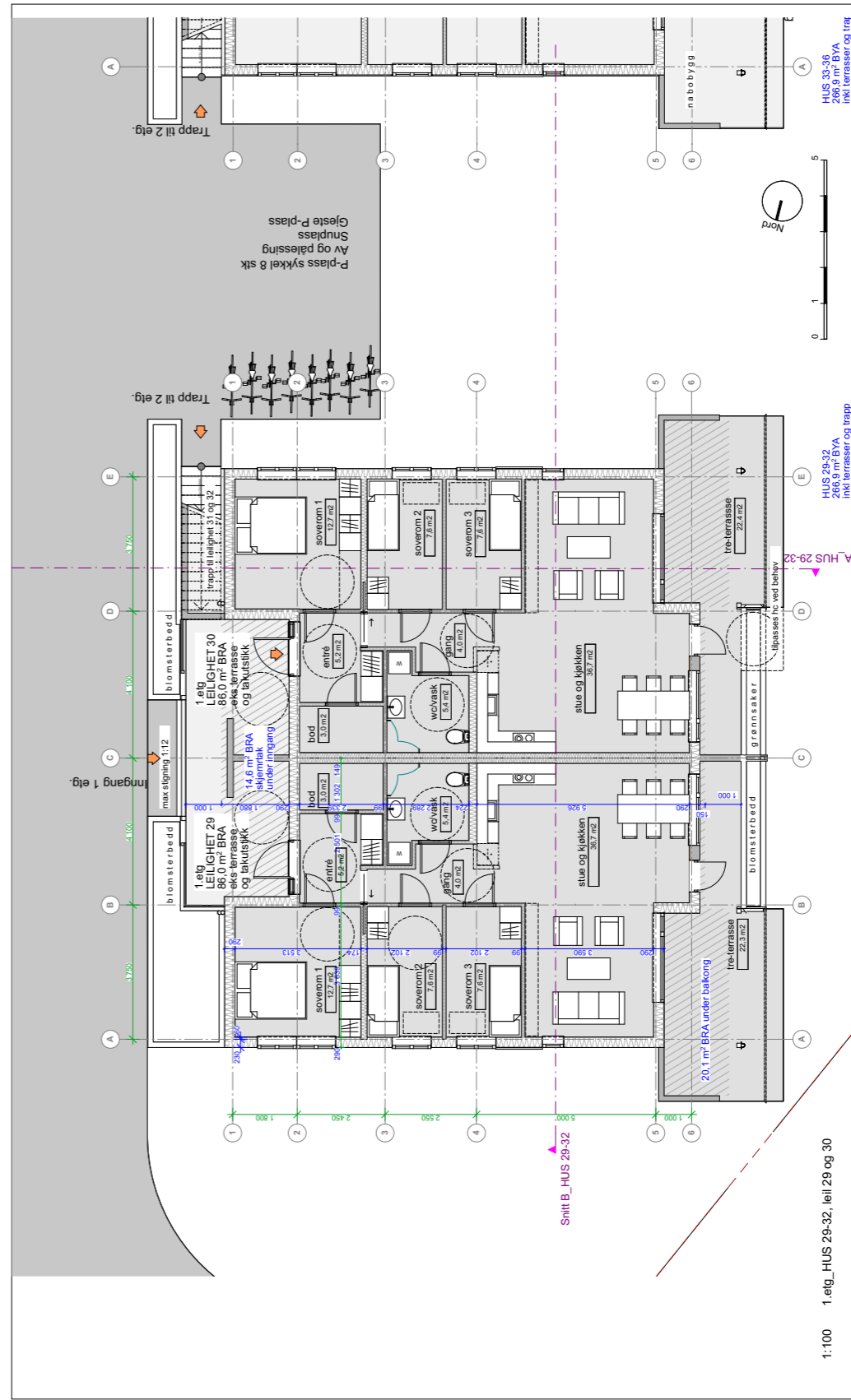


Fjerde byggetrinn (BK5) av boligfelt Haugeveien 13 / "Hafslundtunet"	byggherre: Holmskau Rental AS Ugleveien 5A 1615 Fredrikstad ansvarlig prosjekterende: PLUSARKITEKTUR Kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf 69 11 32 10 post@plusarkitektur.no	prosjekt: Hafslundtunet BYGGETRINN 4 Byggemelding	rev. dato: revidert av: VK tegnet av: VK kontrollert av: VK dato: 02.06.2017 revisjon:
		SNITT A og B_HUS 29-32 vedlegg nr: E3	maledokk: A3: 1:100



1:100 2.etg_HUS 29-32, leil 31 og 32

byggherre: Hofmskau Rental AS Ugleveien 5A 1615 Fredrikstad ansv. arkitektfirma: PLUSARKITEKTUR Kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf 69 11 32 10 post@plusarkitektur.no		prosjekt: Hafslundtunet BYGGETRINN 4 Byggemelding	
fjerde byggetrinn (BK5) av boligfelt Haugeveien 13 / "Hafslundtunet"		14030 tegning:	
14030 flavn: Hafslundtunet-byggetrinn 04_byggemeldt.pln		PLAN 2 E.T.G. HUS 29-32 vedlegg nr: E2	
tegnet av: VK kontrollert av: VK målestokk: A3: 1:100 dato: 07.07.2017 rev. / dato / revidert av: / u.f. / kontr. /		rev. / dato / revidert av: / u.f. / kontr. / VK / 07.07.2017 VK / A3: 1:100 /	



1:100 1.etg_HUS 29-32, leil 29 og 30

byggherre: Hofmskau Rental AS Ugleveien 5A 1615 Fredrikstad ansv. arkitektfirma: PLUSARKITEKTUR Kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf 69 11 32 10 post@plusarkitektur.no		prosjekt: Hafslundtunet BYGGETRINN 4 Byggemelding	
fjerde byggetrinn (BK5) av boligfelt Haugeveien 13 / "Hafslundtunet"		14030 tegning:	
14030 flavn: Hafslundtunet-byggetrinn 04_byggemeldt.pln		PLAN 1 E.T.G. HUS 29-32 vedlegg nr: E1	
tegnet av: VK kontrollert av: VK målestokk: A3: 1:100 dato: 07.07.2017 rev. / dato / revidert av: / u.f. / kontr. /		rev. / dato / revidert av: / u.f. / kontr. / VK / 07.07.2017 VK / A3: 1:100 /	



Revidert: 06.02.2025

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:
Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

Borettslag med forkjøpsrett
Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00**. Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

Meglernesystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.
I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist
Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglernesystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse
Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker etter at forkjøpsretten er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

Juridisk person
Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

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

Felleskostnader
Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no. Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

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

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



Revidert: 06.02.2025

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen

Når overtakelsen har vært og oppgjøret er foretatt må oppgjørsavdelingen sende oss sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til forkjop@sobbl.no, kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!

Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

Oversikt over gebyr

• Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva. <i>Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd</i>	kr. 6.300,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.800,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. <i>Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap</i>	kr. 5.800,-	betales av selger
• Medlemskap i SOBBL pr. andelseier <i>(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)</i>	kr. 550,-	betales av kjøper/e
• Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka	kr. 510,-	betales av kjøper
• Notering av pant for boligaksjeleiligheter	kr. 510,-	betales av kjøper

Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneopptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

Spesielt om forhåndsavklaring:

- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysingsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarar forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

Spesielt om fastprisavklaring:

- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.
- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale med ny kjøper om signering av kjøpekontrakt.

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

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



SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 06.02.2025

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til forkjop@sobbl.no.
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.
NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:

Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

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



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmebling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hafslundtunet 8C, 1738 Borgenhaugen. Gnr. 1048, bnr. 697, snr. 15 i Sameiet Hafslundtunet trinn 4, oppdragsnr.: 109250255
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no