



Velkommen til

Olsokveien 46,
1727 Sarpsborg

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Olsokveien 46,
1727 Sarpsborg

Lys og trivelig 3-roms leilighet i tredje etasje. | Kjøkkenen fra 2016 | Egen garasje og to kjellerboder | Overbygd balkong

Velkommen til Olsokveien 46! Dette er en pen 3-roms andelsleilighet med overbygget balkong og egen garasje.

Leiligheten ligger i et rolig og veletablert boligområde i Sarpsborg. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager og servicetilbud som Storbyen kjøpesenter og dagligvarebutikker. Området byr på nærhet til skog og mark for rekreasjon, og bussholdeplassen ligger kun ett minutt unna. Fellesområdene er pent opparbeidet med grøntarealer og lekeplass.

Høydepunkter:

Kjøkkenen fra 2016 i åpen løsning med integrert komfyr og oppvaskmaskin

Bad fra 2011 med varmekabler og opplegg for vaskemaskin

Egen garasje på ca. 14 m² og to boder i kjelleren

God intern beliggenhet

Overbygd balkong

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Maximilian Aslaksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 478 48 713
E-post: maximilian.a@eiendomsmegler10a.no

Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|----|-----------|
| <u>Prisantydning</u> | kr | 2 550 000 |
| <u>Andel fellesgjeld</u> | kr | 37 357 |
| <u>Pris inkl. fellesgjeld</u> | kr | 2 587 357 |
| <u>Omkostninger</u> | kr | 1 350 |
| <u>Tot. Pris inkl. omk og andel fellesgjeld</u> | kr | 2 588 707 |
| <u>Felleskostnader pr. mnd.</u> | kr | 4 682 |

| | |
|------------------------|----------------------|
| <u>BRA Total/BRA-i</u> | 87/70 m ² |
| <u>Antall soverom</u> | 2 |
| <u>Eiendomstype</u> | Leilighet |
| <u>Eierform</u> | Andel |
| <u>Tomtetype</u> | Eiet |
| <u>Byggeår</u> | 1968 |
| <u>Etasje</u> | 3 |
| <u>Energikarakter</u> | G, farge: Rød |



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Olsokveien 46, 1727 SARPSBORG

Registerbetegnelse

Gnr. 1, bnr. 3608

, andelsnr. 64 i Olsokveien Borettslag med orgnr.: 948 656 876 i Sarpsborg kommune.

Etasje

3

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet

Velkommen til Olsokveien 46. Her bor du i rolige og veletablerte omgivelser på Kurland, med utsikt over grønne tretopper fra balkongen. Området kombinerer umiddelbar nærhet til skog og mark med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Dette er et område som gjør det enkelt for familien. Kurland barneskole og flere barnehager, som Storeper og Sarpsborgmarka barnehage, ligger innenfor en spasertur på 10-15 minutter. På fellesområdet er det en egen lekeplass for barna. For de eldre barna er det kort vei med buss eller bil til Kruseløkka ungdomsskole og St. Olav videregående skole.

Hverdagslogistikken er effektiv med bare noen minutters kjøretur til Storbyen kjøpesenter for shopping, og de daglige innkjøpene kan gjøres på Coop Extra eller Kiwi på Kurland. Treningstilbud finner du hos SATS og SKY Fitness, som begge er en kort kjøretur unna. Busstoppet ligger kun ett minutt fra døren, og tar deg raskt til Sarpsborg sentrum og togstasjonen.

Fritiden kan nytes i de flotte turområdene som starter rett utenfor. Her er det fine stier for løpeturer eller rolige søndagsturer. For en større utflukt er Kulåsparken byens kulturelle lunge med arrangementer og turstier, mens Sarpsfossen gir en mektig naturopplevelse. For barna er Inspiria vitensenter og Superland populære helgedestinasjoner, alt innenfor kort rekkevidde med bil.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i populært boligstrøk med gangavstand til skole og barnehage.

Skolekrets

For informasjon om skoler og barnehager i området, se nabolagsprofilen som er inntatt i salgsoppgaven.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger med gangavstand til bussforbindelse.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Leilighet

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 87 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² to boder

2. etasje

BRA-e: 14 m² Garasje

3. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad, toalettrom

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger 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.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er 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.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Parkering

Eiendommen disponerer en garasje plass på ca. 14 m² i felles garasjerekke. Parkering skal kun skje på oppmerkede/anviste plasser. Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes av beboere.

Standard

Dette er en leilighet i 3. etasje som er godt vedlikeholdt. Kjøkkenet ble fornyet i 2016, og badet ble pusset opp i 2011. Planløsningen er effektiv med en åpen løsning mellom stue og kjøkken som skaper en sosial sone. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong.

Entré:

Gangen gir adgang til leilighetens rom og har plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:

Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir stuen en god romfølelse. Et bredt vindu slipper inn dagslys og gir utsikt over nærområdet. Rommet har en naturlig sone for sofagruppe og en spise plass i overgangen mot kjøkkenet.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2016 har en innredning med profilerte, hvite fronter og laminatbenkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass. Fra spise plassen ved kjøkkenet er det direkte utgang til terrassen.

Balkong:

Den overbygde balkongen er en forlengelse av spisestuen. Konstruksjonen i betong og rekkverk i stål og plater gir en lun uteplass. Gulvet har plattning i trevirke.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og er utstyrt med en skyvedørsgarderobe. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:

Badet ble pusset opp i 2011 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er mekanisk med en elektrisk styrt vifte.

Toalettrom:

Leiligheten har et separat toalettrom, praktisk plassert ved gangen. Rommet har elektrisk ventilasjon.

Overflater:

Gulvoverflater: Laminat, fliser på bad, parkett og malt furu.

Vegger: Tapet og malte flater. Våtromstapet/belegg på bad.

Himling: Malte flater.

Lagring:

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren på til sammen 3 m². I tillegg medfølger en garasje på ca. 14 m² i felles garasjerekke.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Se for øvrig vedlagte dokument fra bygningspsyndig og bilder.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en overbygget terrasse.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på til sammen 3 m² og en garasje på ca. 14 m².

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, approbert 22.10.1964. Det er registrert avvik mellom de godkjente tegningene og dagens planløsning: Åpen løsning mellom stue og kjøkken: Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og stue.

De oppgitte rom er definert av bygnings sakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Byggeår

1968

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2016:

- Nytt kjøkken.
- Oppgradert sikringsskap, utført av Enøk Elektroinstallasjon AS. Samsvarserklæring foreligger.
- Ny varmtvannsbereder.

2011:

- Oppgradert bad med nye gulvfliser, sluk, membran og dusjkabinett, utført av Byggtec AS. Nye varmekabler på bad, utført av Elisenberg Elektro AS.

2005:

- Skiftet vinduer og balkongdør.

Vedlikeholdshistorikk i borettslaget:

2024:

- Byttet ringeanlegg i nr. 65.
- Byttet låser på garasjene 58, 77 og 79.
- Beiset og omkledd nytt tilbygg.
- Montert nytt lys på garasjeanlegget.
- Ny kledning på garasjene.
- Beiset ny kledning på nybygg.
- Skiftet sprukket murstein over vinduer.
- Byttet lamper i inngangsparti i nr. 65.
- Reparert gulv på terrasse i nr. 46-65.
- Tettet lekkasje i vindu i 4. etasje i nr. 63 og fuget vinduer.

Bebyggelse

Leiligheten er i en boligblokk.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Kenneth Gressløs
kenneth@witek.no
994 82 201

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 23.03.2026

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 23.03.2026.

Bygning:

Boligblokk oppført i 1968. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Blokk har støpte fundamenter. Ytterveggene er av betong, bortsett fra ytterveggen mot balkong som er oppført av isolert bindingsverk. Utvendig er fasadene dels forblendet med teglstein, dels kledd med fasadeplater. Etasjeskiller er av betongdekke.

Tak:

Blokka har flatt tak, antatt tekket med papp/folie.

Pipe/Ildsted:

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Vinduer:

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass fra 2005.

Dører:

Bygningen har en brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdøren er av PVC med 2-lags glass fra 2005. De innvendige dørene er profilerte formpressede dører.

Trapper/adkomst:

Leiligheten er utstyrt med porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokk. Adkomst til leiligheten via felles trappegang.

Balkong/terrasse:

Fra stue/kjøkken er det utgang til overbygget terrasse oppført i betongkonstruksjoner med rekkverk i stål og plater. På gulvet er det oppforet platting i trevirke.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Stoppekran er plassert på toalettrom. Avløpsrørene er av støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og ble installert i 2016.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har elektrisk styrt vifte, kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, og toalettrommet har elektriskstyrt ventilering.

Tekniske detaljer:

Oppvarming av boligen skjer via elektriske panelovner og -kabler, inkludert elektriske varmekabler på bad. Leiligheten er utstyrt med porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

Garasje:

Garasje i felles garasjerekke på ca. 14 m². Den er utstyrt med leddport i tre. Vegger er kledd med overflatebehandlet panel, taket er tekket med papp og gulvet er støpt betong. Konstruksjonen er ikke tilstandsvurdert.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer
- Andre utvendige forhold
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Pipe og ildsted
- Innvendige dører
- Bad - Overflater vegger og himling
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannstank

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Lekkasje fra bad i 3. etasje. Årsak: Utett rundt sluk (overgang gulv/sluk).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Byggtec A/S og Elisenberg elektro A/S

Beskrivelse av arbeidet: Fjerne gulvfliser Byttet sluk Lagt ny membran Lagt nye fliser Montere nytt dusjkabinett. Varmekabler

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja.

Anticimex, 2021.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Anticimex bekjempet skadedyrene (veggdyr) hos meg og nabo leilighet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Enøk elektroinstallasjon A/S

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Andelseier

Frode Andre Halvorsen

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 21481.9 m²

Beskrivelse av tomten

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Borettslaget har en eiet tomt på totalt ca. 21 482 m², fordelt over tre matrikelnumre. Tomten er flatt arrondert og pent opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og

prydbusker. Det er asfalterte gang- og trafikkarealer, egen lekeplass for barn med lekeapparater, og felles sittegrupper for beboerne.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 2 550 000,-
Andel fellesgjeld Kr 37 357,-
Omkostninger Kr 1 350,-
Totalpris inkl. omk. Kr 2 588 707,-

Kjøpsomkostninger

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger: Kr 1 350.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Boligkjøperforsikring kr 8 900 (valgfritt tillegg).

Andel felleskostnader

Kr 4 682,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader er kr 4 682,- per måned. Dette inkluderer kommunale avgifter, eiendomsskatt, garasje, TV/bredbånd, bygningsforsikring, forretningsførsel, samt renter og avdrag på fellesgjeld.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Renter: kr 152,-
Avdrag: kr 222,-
Felleskostnader: kr 4 258,-
Garasje: kr 50,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 37 357
Andel fellesgjeld pr. dato: 18.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:

Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: DNB Bank ASA
Lånummer: 12136542654
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 18.03.2026: kr 1 737 117,-
Andel av saldo: kr 21 290,-
Antall terminer til innfrielse: 36

Type Rente: Flytende
Rente: 5,05%

Bank: DNB Bank ASA
Lånummer: 16363273606
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 18.03.2026: kr 1 310 998,-
Andel av saldo: kr 16 067,-
Antall terminer til innfrielse: 60
Type Rente: Flytende
Rente: 5,05%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Andel Fellesformue

Kr 69 968 datert 01.01.2026.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 638 706 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 2 554 825 for år 2024

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Bygningsforsikring

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87371913

Eiendommen

Eierform

Andel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdig attest datert 05.08.1968. Attesten gjelder oppføring av 5 boligblokker med tilsammen 80 leiligheter. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er i tillegg utstedt ferdigattest for reparasjon av bad datert 03.02.2011. Det foreligger også godkjente tegninger fra 1996 som viser en utvidelse av balkongen.

Vei, vann og avløp

Veien til tomtegrensen er offentlig. Veiene inne på egen tomt vedlikeholdes gjennom borettslaget. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av borettslaget.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et uregulert område, men området er i kommuneplanens arealdel avsatt til Bebyggelse og anlegg. Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg (plan-ID 201701), vedtatt 10.10.2024. Hele eiendommen på 9 478 m² er i planen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Eiendommen er også omfattet av bestemmelsesområde BS_Lav-moderat foretting.

Eiendommen berøres i sin helhet (9 478 m²) av hensynssone H310_kartlagt kvikkleiresone: Ras- og skredfare.

Et delareal på 247 m² av eiendommen berøres av hensynssone H320_Lavpunkt: Flomfare.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor muligheten for marin leire i grunnen er vurdert som stor, og løsmassetype er fyllmasse (antropogent materiale). Kommunens aktsomhetskart er imidlertid svært grovmasket. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre

seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Legalpant

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd

Det er kollektiv avtale på TV/internett inkludert i felleskostnadene.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Borettslag

Olsokveien Borettslag

Om borettslaget

Olsokveien Borettslag er et samvirkeforetak som består av 80 enheter. Borettslaget er tilknyttet og forvaltes av Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag (SOBBL).

Utdrag fra protokoll fra ordinær generalforsamling avholdt 07.04.2025:

- Forslag om installering av varmepumper i alle leiligheter med en kostnadsramme på 4,5 mill. kroner ble nedstemt.
- Forslag om etablering av gapahuk med bål plass på fellesområdet ble nedstemt.
- Det ble enstemmig vedtatt at styret tar kontakt med brannstasjonen for å gjennomføre en brannøvelse og teste brannstigen.
- Forslag om ladestasjoner på utendørs parkeringsplasser ble avvist, med henvisning til at det allerede er klargjort for montering i alle garasjer.
- Styrets honorar for perioden 2024-2025 ble vedtatt til kr 130 000,-.

Kun fysiske personer som er medlemmer i Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag (SOBBL) kan være andelseiere i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Medlemskap i SOBBL koster kr 550,- per andelseier, som består av et innmeldingsgebyr på kr 300,- og en årskontingent på kr 250,-.

I henhold til ordensreglene er kun gassgrill og elektrisk grill tillatt på verandaer og uteplasser, og det må tas hensyn til naboer. Inngrep i yttervegger eller på utearealer, som montering av markiser, plattinger, levegger, parabolantenne eller varmepumpe, krever søknad og godkjenning fra styret. Risting av tøy fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt, og balkongene skal ikke brukes til lagring av søppel eller møbler.

Organisasjonsnummer

948 656 876

Andelsnummer

64

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Andelseier(e) kan kun eie en andel og må selv bebo andelen.

Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opptil 10 % i av andelene i borettslaget, der det er fem eller fler andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Gebyr forkjøpsrett

6900

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Det skal søkes skriftlig før dyr anskaffes. For hundehold gjelder egne regler, blant annet at samtykke fra øvrige andelseiere i blokken må innhentes og vedlegges den søknad som sendes til styret for endelig godkjennelse.

Beboernes forpliktelser

Andelseier er ansvarlig for å holde boligen fri for skadedyr og må selv dekke kostnader til desinfeksjon. Videre har andelseier ansvar for å fjerne snø og is fra egen balkong, samt for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning fra egen vannlås/sluk frem til borettslagets felles hovedledning.

Andelseier plikter å forholde seg til borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Regnskap/budsjett

Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets regnskap og budsjett. Kopi av disse foreligger hos megler.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Elektriske varmekabler er installert på badet. Det er ingen oppvarming på toalettrom. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/ fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/ varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømvatlen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025.

Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

G, farge: Rød

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og 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.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmeglere, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder

bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringsseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå egedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på nye eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.

Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:

Tilstandsrapport datert 23.03.2026 utført av Kenneth Gressløs.

Selgers egenerklæring datert 17.03.2026

Kartutsnitt/situasjonskart datert 17.03.2026 som viser eiendommen i forhold til omgivelsene

Eiendomsrapport datert 17.03.2026

Planopplysninger og kart datert 17.03.2026

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Godkjente bygningstegninger datert

Servitutt/er på BRL vedr. bestemmelse om trafastasjon/kiosk som er tinglyst 07.12.1971

Årsberetning og generalforsamlingsdokumenter

Informasjonsbrev fra forretningsfører datert 18.03.2026

Regnskap og budsjett

Ordensregler og vedtekter

Energiattest

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:

Les tilstandsrapport, eiendomsmeglernes beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke tas i bruk før styregodkjenning foreligger.

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglernes vederlag og utlegg

Meglernes vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:

Provisjon Fastpris: kr. 32 000,-

Digital markedspakke Sarpsborg kr 22 069,-

Oppgjørshonorar kr 8 250,-

Tilrettelegging kr 14 500,-

Utleggsgebyr kr 1 375,-

Visningshonorar pr visning kr 0,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no og EM1.no.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 15.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømvtaale.

EiendomsMegler 1 Sarpsborg har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
- Fotograf: Fotoetcetera AS
- Stylist: Green Room AS
- Vask: Borg Systemvask AS
- Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Maximilian Aslaksen

Eiendomsmeglerfullmektig

maximilian.a@eiendomsmegler1oa.no

Tlf: 478 48 713

Ansvarlig megler

Gjermund Haugeneset

Eiendomsmegler MNEF - daglig leder

gjermund.h@eiendomsmegler1oa.no

Tlf: 906 78 774

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Olsokveien 46 - Presentert av EiendomsMegler1 ved Maximilian Aslaksen



Dette er en pen 3-roms andelsleilighet med overbygget terrasse og egen garasje.



Leiligheten har en åpen og sosial planløsning mellom stue og kjøkken, som gir en god romfølelse.



Stuen har store vindusflater fra 2005 som slipper inn rikelig med dagslys.



Kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter, laminatbenkeplate, oppvaskmaskin og komfyr.



Spiseplassen er praktisk plassert i tilknytning til kjøkkenet, med utgang til terrassen gjennom en balkongdør fra 2005.



Gangen ønsker velkommen med en brann- og lydklassifisert entrédør og porttelefon med fjernåpner.



Fra gangen er det direkte tilgang til leilighetens oppholdsrom og ett av soverommene.



En varmtvannsbereider på 120 liter fra 2016 er smart plassert i et av kjøkkenskapene.



Gjennomgående laminatgulv binder sammen rommene og gir et helhetlig inntrykk.



Leiligheten har et samlet bruksareal på 70 m², som gir god plass til både sofagruppe og spisebord.



Badet ble pusset opp i 2011 og er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.



Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasse med tredekke på gulvet.



Her er det flislagt gulv med elektriske varmekabler installert i 2011, som gir en behagelig start på dagen.



God ventilasjon sikres med en elektrisk styrt avtrekksvifte.



Terrassen er en fin forlengelse av stuen og har rekkverk i stål og plater.



Leiligheten har to soverom. Dette er hovedsoverommet, med god plass til dobbeltseng.



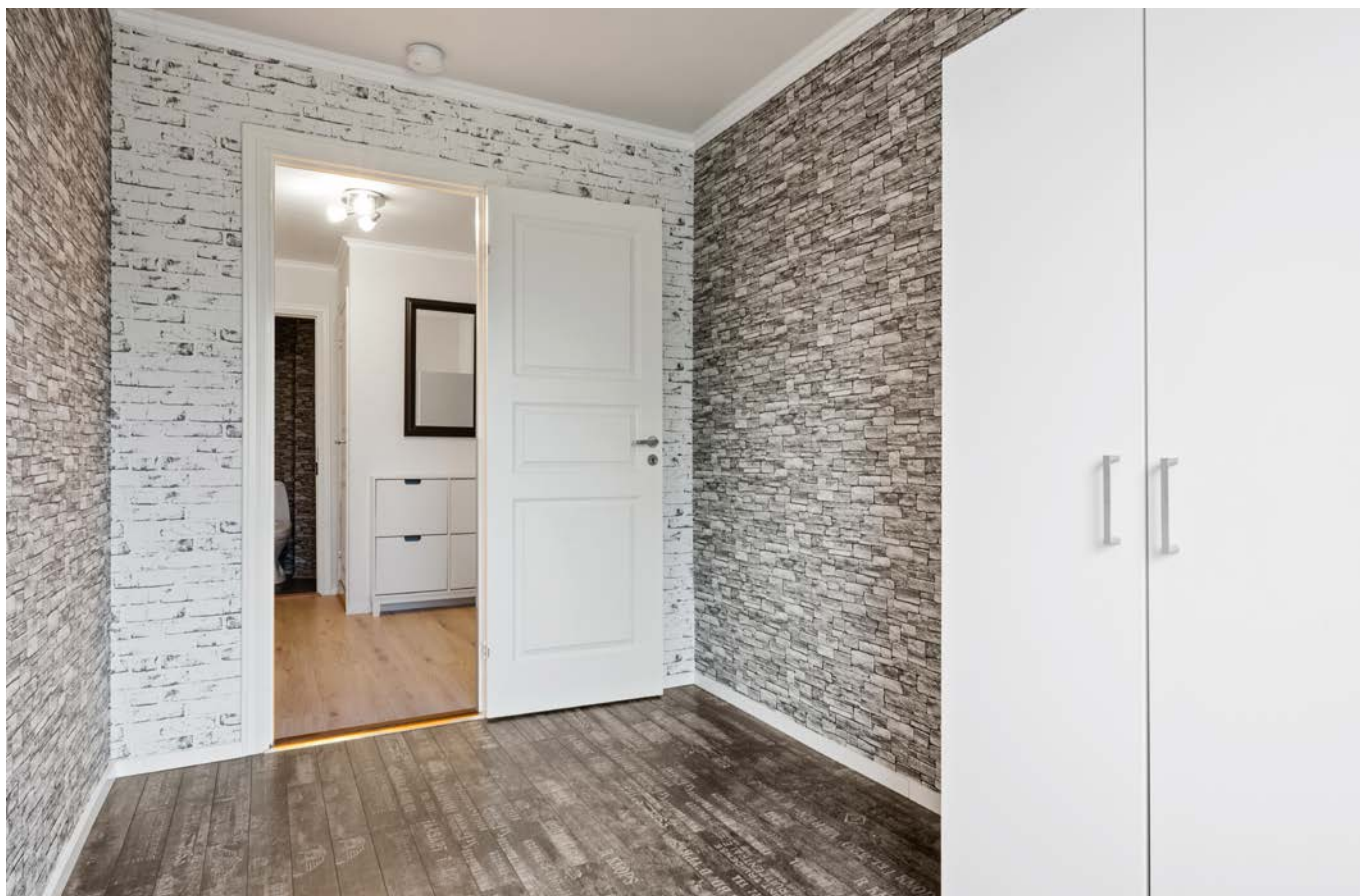
Rommet har plass til garderobeløsning og har profilerte, formpressede dører som resten av leiligheten.



Leiligheten ligger i en boligblokk fra 1968 med fasader forblendet med teglstein.



Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Dette soverommet ligger praktisk til ved inngangspartiet.



Eiendommen tilhører Olsokveien Borettslag. Med leiligheten følger en egen garasje på ca. 14 m² og to boder i kjelleren.



Borettslaget har fellesarealer som er pent opparbeidet med grøntområder og lekeplass.



Fra leiligheten har man utsikt over grønne og rolige omgivelser, med nærhet til skog og mark.



Beliggenheten er sentral med bussholdeplass kun ett minutt unna og kort vei til servicetilbud som Storbyen kjøpesenter.

Plantegning

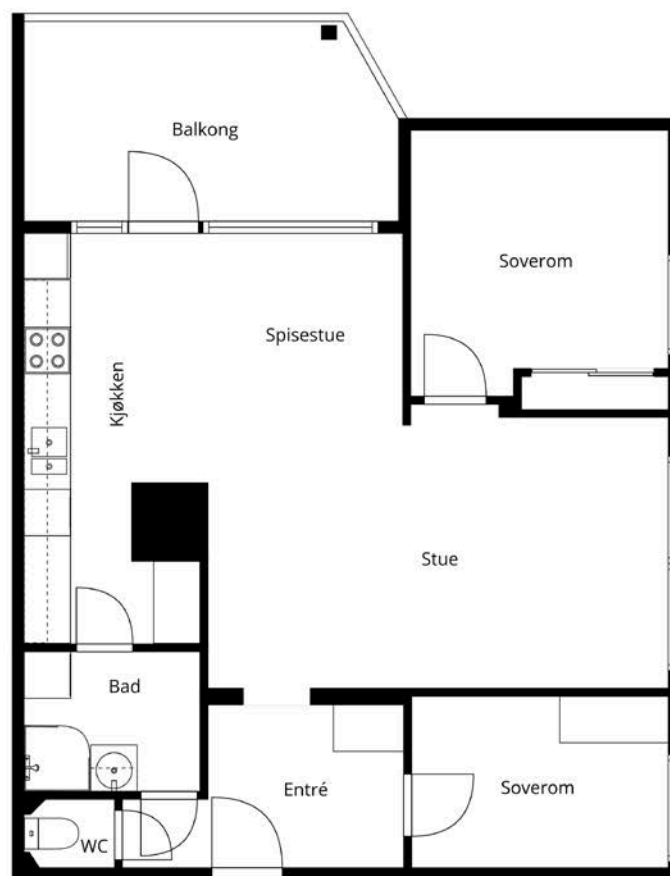


FOTO
et cetera

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



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badebænk, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

OLSOKVEIEN 46

Nabolaget Tjueklo/Harebakk - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|--|-------------------|--------|
| Olsokveien 46 Linje 130 | 1 min | 0.1 km |
| Sarpsborg stasjon Linje RE20 | 22 min | 1.9 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 32 min | |

SKOLER

| | | |
|---|---------------|--------|
| Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser | 13 min | 1.2 km |
| Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser | 22 min | 1.9 km |
| Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10...) 268 elever, 15 klasser | 4 min | 2.4 km |
| Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser | 5 min | 2.5 km |
| Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser | 9 min | 4.1 km |
| St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser | 6 min | 2.5 km |
| Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser | 14 min | 6.9 km |



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100



KVALITET PÅ SKOLENE

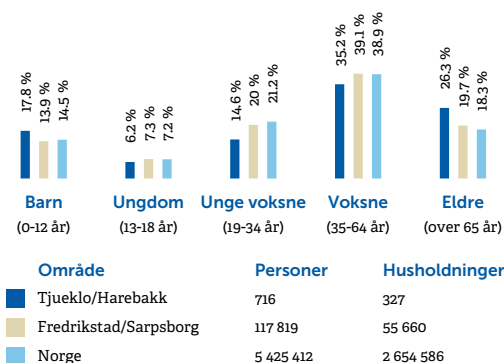
Veldig bra 79/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

| | | |
|---|---------------|--------|
| Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn | 15 min | 1.1 km |
| Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn | 13 min | 1.1 km |
| Bergsvingen barnehage (1-5 år) 50 barn | 17 min | 1.4 km |



DAGLIGVARE

| | | |
|---------------------------------|---------------|--------|
| Coop Extra Kurland | 14 min | |
| Kiwi Kurland PostNord | 15 min | 1.3 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 91/100

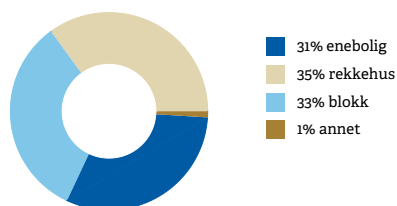
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 86/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 84/100

SPORT

-  **Østre skogen balløkke** 13 min 
Ballspill 0.9 km
-  **Nationalstua - ballbane** 14 min 
Ballspill 1 km
-  **SATS Sarpsborg** 4 min 
-  **SKY Fitness Sarpsborg** 5 min 

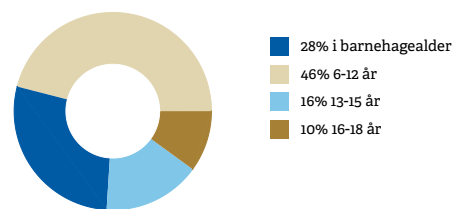
BOLIGMASSE



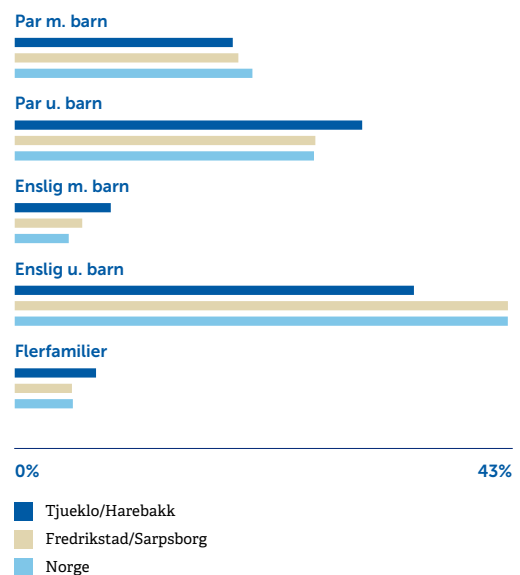
VARER/TJENESTER

-  **Storbyen** 4 min 
-  **Vitusapotek Sarpsborg** 5 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

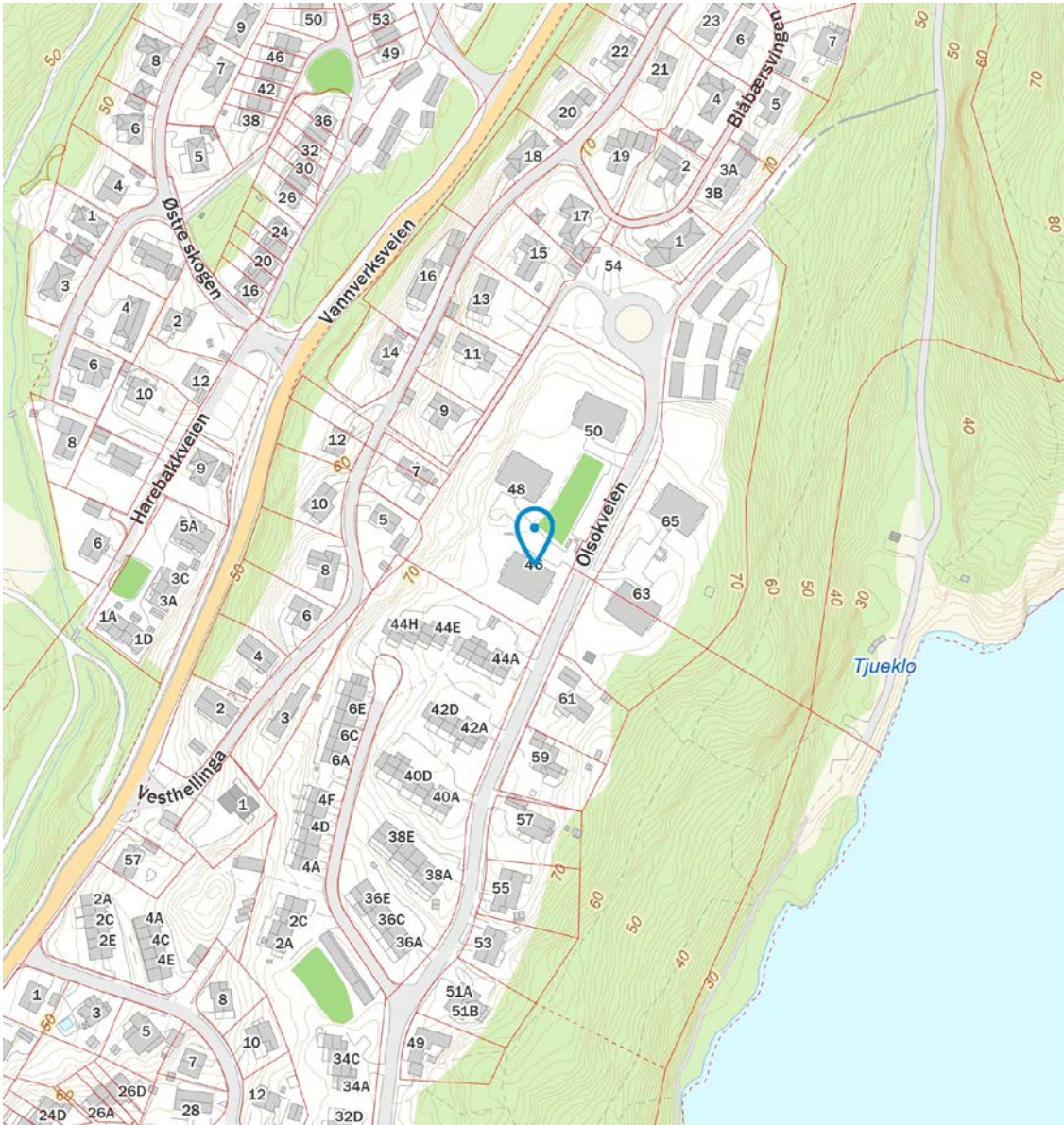
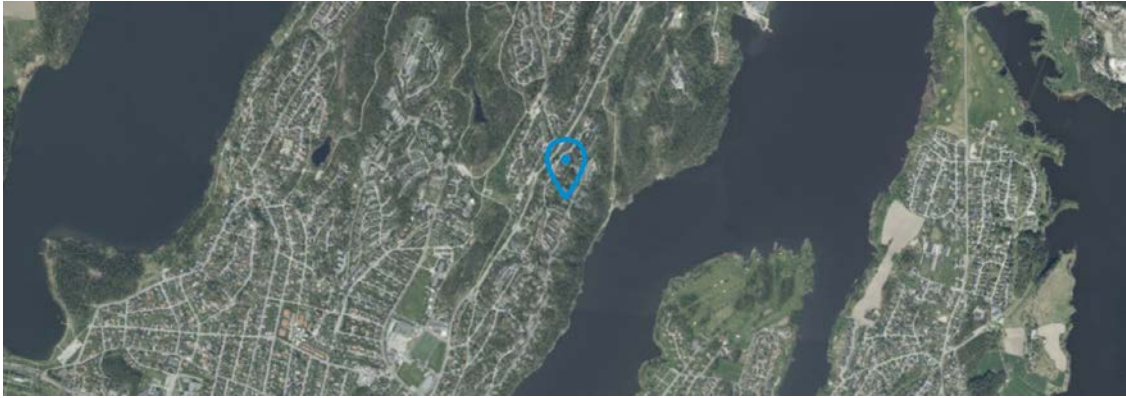


SIVILSTAND

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 37% | 33% |
| Ikke gift | 47% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |








Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Olsokveien 46 , 1727 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 1, bnr. 3608
-  # Andelsnummer 64

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 22348-1177

Eiendomsverdi ref nr: BE4346

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Gressløs



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Kenneth Gressløy". The signature is written in a cursive, flowing style.

Kenneth Gressløy
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@witek.no
994 82 201

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført i 1968.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Dagens krav til isolasjon, tetthet, fuktsikring, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Leiligheten har normal brukssitasje med hensyn til alder og holder god standard.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Merk at deler av rapporten kan gå under borettslaget sitt ansvarsområde. Det er viktig å sette seg godt inn i vedtektene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG [Gå til side](#)

PVC vinduer med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
PVC balkongdør med 2-lags glass.
Overbygget terrasse oppført i betongkonstruksjoner med rekkverk i stål og plater.
Blokkene har flatt tak, antatt teknet med papp/folie.
Ytterveggene er av betong, bortsett fra ytterveggen mot balkong som er oppført av isolert bindingsverk.
Utvendig er fasadene dels forblendet med teglstein, dels kledd med fasadeplater.
Blokkene har støpte fundament.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv av parkett, laminat og malt furu.
Veggene har tapet og malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Mursteinspipe.
Profilerte formpressede dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Veggene har våtromtapet/belegg.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Elektriske varmekabler.
Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalett.

På gulv er det laminat.
På vegger er det tapet.
I himling er det malt flate.
Elektriskstyrt ventilering.
Ingen oppvarming.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger er av kobber og noe plast (rør i rør).
Stoppekran er plassert på toalettrom.
Det er avløpsrør av støpejern.
Naturlig ventilasjon.
Oppvarming av boligen skjer via elektriske panelover og -kabler.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.
40 AHS med div. jordfeilsautomater.
Sikringskap plassert i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er felles tomt for borettslaget.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 87 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 87 m ² |
| Totalpris | 2 400 000 |

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

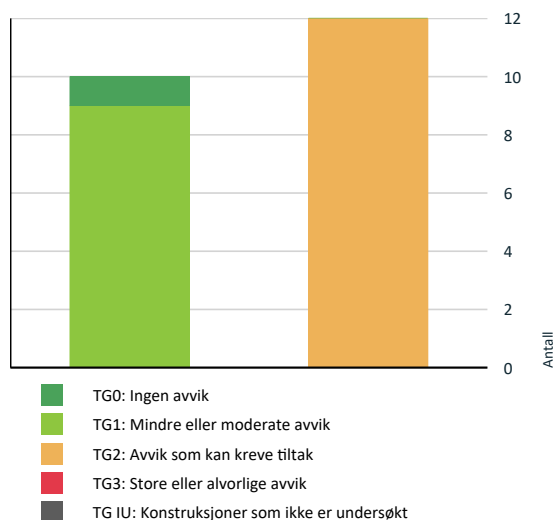
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- [! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side](#)
- [! Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side](#)
- [! Innvendig > Innvendige dører Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side](#)
- [! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side](#)
- [! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side](#)
- [! Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merk at deler av tilstandsrapporten kan gå under borettslaget/sameiet sitt ansvarsområde. Det er viktig å sette seg godt inn i vedtektene.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [! Utvendig > Vinduer Gå til side](#)
- [! Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1968

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 2016 | Modernisering | Nytt kjøkken, Spernes Bygg AS |
| 2016 | Modernisering | Oppgradering av sikringskap, Enøk Elektroinstallasjon AS |
| 2016 | Modernisering | Ny varmtvannsbereder, Jatoma AS |
| 2011 | Modernisering | Nye varmekabler på bad, Elisenberg Elektro AS. |
| 2011 | Modernisering | Oppussing av bad, Byggtec AS |

UTVENDIG

102 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Takstingeniør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det ble fortsatt funksjonstesting av vinduer, noen vinduer subber litt i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport



TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



TO 1 Balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det utgang til overbygget terrasse oppført i betongkonstruksjoner med rekkverk i stål og plater.
På gulvet er det oppført platting i trevirke.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Antatt teknet med papp/folie.

Blokka har flatt tak.

Ytterveggene er av betong, bortsett fra ytterveggen mot balkong som er oppført av isolert bindingsverk.

Utvendig er fasadene dels forblendet med teglstein, dels kledd med fasadeplater.

Blokka har støpte fundamenter.

Deler av tilstandsrapporten kan gå under borettslaget/sameiet sitt ansvarsområde. Det er viktig å sette seg godt inn i vedtektene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Garasje

Beskrivelse

Det tilhører en garasje i felles garasjerekke til boligen.

Garasjen har en størrelse på ca. 14 m². Den er utstyrt med leddport i tre.

Vegger er kledd med overflatebehandlet panel, taket er teknet med papp og gulvet er støpt betong.

Konstruksjonen er ikke tilstandsvurdert.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og malt furu.

Veggene har tapet og malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

Tilstandsrapport

1.02 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen er delvis møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høyde avvik på ca 20 mm gjennom rommet i stue.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m i gang.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1.02 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Dersom det skal etableres ildsted, er det viktig at gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger følges. Det anbefales at brann- og feiervesenet på forhånd kontrollerer skorstein for å sikre at forutsetninger for trygg og forskriftsmessig bruk er til stede.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

1.02 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Dør til soverom subber i terskel.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

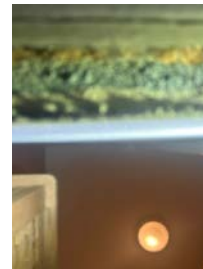
- Det er avvik:

Mangler alulist og fuge i bunn av veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende alulist og fuge i nedkant av veggplater kan føre til fuktinntrengning bak platene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, sopp og råte, og kan redusere levetiden på materialene.



Synlig spon i underkant av plate.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

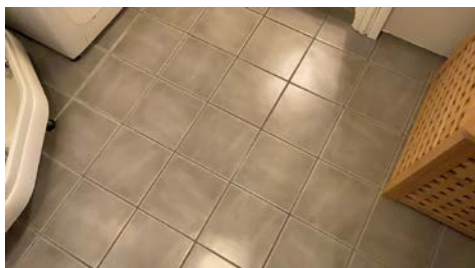
Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 60 mm.

Det er ikke tilgang for å kontrollere om det er ført membran opp bak terskellist.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Utilfredsstillende løsning på rørgjennomføringer i gulv, som kan gi økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende og tilstøtende konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt/membran på gjennomføringer utbedres.



Sluk er plassert under dusjkabinett



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

To 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

To 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin og komfyr.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

To 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

1 og 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett.

På gulv er det laminat.
På vegger er det tapet.
I himling er det malt flate.

Elektriskstyrt ventilering.
Ingen oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Ddet er registrert avvik på trykk-knapper på toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Tiltak:

Toalettet bør utbedres.



Trykk-knapper fungerer ikke tilfredstillende

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 og 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Stoppekran er plassert på toalettrom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Deler av vannledningene i boligen er av eldre dato, og om lag halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



Stoppekran er plassert i toalettrom

102 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

102 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen er kun naturlig ventilert gjennom luftespalter i vinduene.

Det er ikke etablert mekanisk ventilasjon eller annen form for styrt luftutskifting.

Det er heller ikke registrert luftespalter (overstrømningsspalter) under dører mellom rom, noe som begrenser luftsirkulasjonen internt i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via elektriske panelover og -kabler.

Tilstandsrapport

10.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Plassert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen form for lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Hvis en lekkasje oppstår og varmtvannstanken er gjemt bort et sted uten sluk, tar det vanligvis lang tid før man oppdager en eventuell lekkasje. Da er risikoen stor for at det allerede er blitt alvorlige og kostbare vannskader i boligen når lekkasjen oppdages. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

40 AHS med div. jordfeilsautomater.

Sikringsskap plassert i felles trappegang.

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.
Oppgradering av sikringsskap i 2016 utført av Enøk Elektroinstallasjon AS

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle elektriske arbeider, for dagens eier, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Selger opplyser i egenerklæringen at det foreligger samsvarserklæringer.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

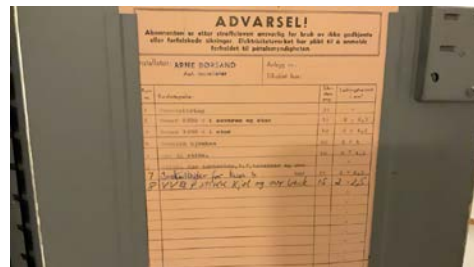
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Generell kommentar

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ingen registrerte forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/70 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Toalettrom, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 400 000

| | | |
|--------------------------------|---|--------|
| Tillegg for andel fellesformue | + | 69 968 |
| Frdrag for andel felles gjeld | - | 37 357 |

Konklusjon markedsverdi

2 450 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGS DATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Olsokveien 26 ,1727 SARPSBORG 67 m ² 1963 2 sov | 11-03-2025 | 2 490 000 | 2 450 000 | 347 120 | 2 797 120 | 41 748 |
| 2 Olsokveien 50 ,1727 SARPSBORG 68 m ² 1968 2 sov | 03-03-2025 | 2 590 000 | 2 700 000 | 39 807 | 2 739 807 | 40 291 |
| 3 Olsokveien 46 ,1727 SARPSBORG 69 m ² 1968 2 sov | 07-05-2024 | 2 650 000 | 2 595 000 | 41 536 | 2 636 536 | 38 211 |
| 4 Olsokveien 46 ,1727 SARPSBORG 67 m ² 1968 2 sov | 18-11-2025 | 2 590 000 | 2 500 000 | 38 001 | 2 538 001 | 36 783 |
| 5 Olsokveien 24 ,1727 SARPSBORG 82 m ² 1963 3 sov | 08-02-2026 | 2 590 000 | 2 590 000 | 358 220 | 2 948 220 | 35 954 |
| 6 Olsokveien 50 ,1727 SARPSBORG 81 m ² 1967 3 sov | 12-08-2025 | 2 650 000 | 2 600 000 | 41 084 | 2 641 084 | 32 606 |
| 7 Olsokveien 26 ,1727 SARPSBORG 80 m ² 1963 3 sov | 15-05-2025 | 2 290 000 | 2 200 000 | 362 259 | 2 562 259 | 32 028 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Felleskostnader | Kr. | 56 184 |
| Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør | Kr. | 10 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 66 000 |

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 900 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 720 000 |
| Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter | Kr. | 2 200 000 |

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **2 200 000**

Tomteverdi

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

| | | |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 200 000 |
|-------------------|-----|---------|

Beregnet tomteverdi **Kr.** **200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **2 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

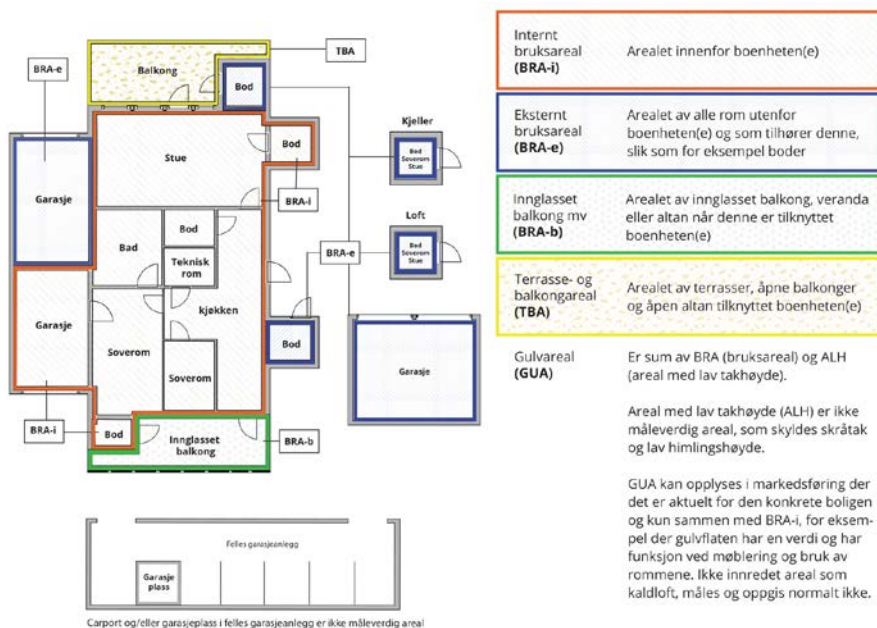
Hva er måleverdig areal?

Areal 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 3. Etasje | 70 | | | 70 | |
| Kjeller | | 3 | | 3 | |
| Etasje 2 | | 14 | | 14 | |
| SUM | 70 | 17 | | | |
| SUM BRA | 87 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 3. Etasje | Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, toalettrom | | |
| Kjeller | | Bod, bod 2 | |
| Etasje 2 | | Garasje | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 11.3.2026 | Kenneth Gressløs | Takstingeniør |

Olsokveien 46 , 1727 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3608
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3105 SARPSBORG | 1 | 3608 | | 0 | 9478.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Olsokveien 46

Hjemmelshaver

Olsokveien Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 948656876 | | | Halvorsen Frode André |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 64 | 19 000 | 69 968 31.12.2025 | 37 357 18.03.2026 |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Olsokveien i Sarpsborg kommune, i et etablert boligområde nord for sentrum.

Det er kort avstand til skole og barnehage i nærområdet. Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud finnes i nærliggende områder, mens et bredere utvalg av handel, serveringssteder og offentlige tjenester finnes i Sarpsborg sentrum.

Området har tilgang til kollektivtransport med bussforbindelser mot sentrum og øvrige deler av kommunen. Det er også tilgang til tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten som er felles for hele borettslaget er flatt arrondert, og opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Det er asfalterte gang- og trafikkarealer. Borettslaget har egen lekeplass for barn med enkelte lekeapparater, samt at det er satt ut felles sittegrupper for beboerne.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum |  rlig premie |
|---------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige Forsikring ASA | 87371913 | | | |

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 18.03.2026 | Diverse opplysninger fra kommune | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 18.03.2026 | Utfylt av eier | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 20.03.2026 | Diverse opplysninger fra forretningsfører | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 23.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Frode Andre Halvorsen

Boligen

Olsokveien 46

1727 Sarpsborg

3105-1/3608/0/0

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 5370260088 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Lekkasje fra bad i 3. etasje

Årsak: Utett rundt sluk (overgang gulv/sluk)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Byggtec A/S og Elisenberg elektro A/S

Beskrivelse av arbeidet: Fjerne gulvfliser Byttet sluk Lagt ny membran Lagt nye fliser Montere nytt dusjkabinett
. Varmekabler

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja



Anticimex, 2021.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Anticimex bekjempet skadedyrene (veggdyr) hos meg og nabo leilighet.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Enøk elektroinstallasjon A/S

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

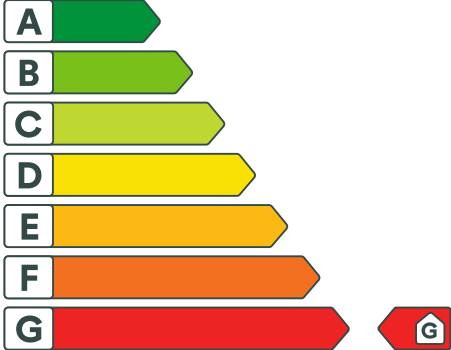
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.




| | |
|---|--|
| Adresse Olsokveien 46, 1727 SARPSBORG | |
| Dato for energimerking 17.03.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-271406 |
| Bygningskategori Boligblokker | Bygningsnummer 363162 |
| Gårdsnummer 1 | Bruksnummer 3608 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0303 |






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|--|---|
| Byggeår 1968 | Bygningstype Leilighet |
| Bruksareal 70,0 m² | Oppvarmet bruksareal 70,0 m² |
| Oppvarmet etasje 4 | Bygningsmateriale MurTeglstein |
| Oppvarming Elektrisitet | |
| Ventilasjon Naturlig ventilasjon | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
303,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år 318,12 kWh/m² | Totalt levert pr. år 22 268 kWh |
|---|---|



Olsokveien 46, 1727 SARPSBORG



Detaljer

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



Olsokveien 46, 1727 SARPSBORG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Olsokveien 46 | H0303 | 1/3608 | 95 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

Andelseiere

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| HALVORSEN FRODE ANDRÉ 041169***** | Eiendomsrett 1/1 | Olsokveien 46 1727 | Bosatt |

Vegadresse: Olsokveien 46

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|----------------|-----------|--------------------------|
| Poststed | 1727 SARPSBORG | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg |
| Grunnkrets | 309 Tjueklo | Tettsted | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets | 3 Kurland | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|--|------------------|------------|
| 1 | 363162 | | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142) | Tatt i bruk (TB) | 15.05.1968 |

1: Bygning 363162: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.05.1968

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|-------------------------|--------------------|------|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 1618 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 1618 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | Olje/parafin/fl.brensel | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Sentralvarme | Antall boenheter | 16 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------------|------------|
| Tatt i bruk | 15.05.1968 | 15.05.1968 |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H04 | 4 | 325 | 0 | 325 | 0 | 0 | 0 |
| H03 | 4 | 325 | 0 | 325 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 4 | 325 | 0 | 325 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 4 | 325 | 0 | 325 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 318 | 0 | 318 | 0 | 0 | 0 |

Borettslag

| | | | |
|---------|------------------------------|--------------|-----------|
| Navn | Olsokveien Borettslag | Org.nr | 948656876 |
| Adresse | Postboks 335, 1702 SARPSBORG | Ant. andeler | 3 |

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

| Type | Matrikelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|--------------|------------|----------------|----------------|
| Grunneiendom | 1/3606 | 2319.2 | |
| Grunneiendom | 1/3608 | 9478.2 | |
| Grunneiendom | 1/3607 | 9684.5 | |



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|------------|-------------------------------|----------|---|----------|------|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3105 | Gårdsnr. | 1 | Bruksnr. | 3608 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Olsokveien 46, 1727 SARPSBORG | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 201701 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 10.10.2024 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf |
| Delarealer | Delareal 9 478 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende |
| | Delareal 247 m ² KPHensynsonenavn H320_Lavpunkt KPFare Flomfare |
| | Delareal 9 478 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat foretting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

Delareal 9 478 m²
KPHensynsonenavn H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare Ras- og skredfare

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



| | | | |
|---------------|-------------|-----------------|----|
| Eiendom | 3105 1/3608 | | |
| Utskriftsdato | 17.03.2026 | Antall datasett | 17 |

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

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

2 Berørte datasett

❶ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

❶ 100-METERSSONE SJØ

❶ Gul liste

❶ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru

❶ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

❶ Kulturminner – Fredete bygninger

❶ KVIKKLEIRE

❶ REGULERINGSPLAN

❶ VERNEVERDIVURDERING

❶ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD

❶ Kommunedelplan

❶ Kulturminner - Kulturmiljøer

❶ Kulturminner - SEFRAK

❶ KVIKKLEIRE

❶ Oppheving av reguleringsplaner

❶ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

| | |
|---|---|
| KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg | Bebyggelse og anlegg - nåværende |
| KpArealformålOmråde - Grønnstruktur | Grønnstruktur - nåværende |
| KpArealformålOmråde - Friområde | Friområde - nåværende |
| KpArealformålOmråde - LNFH | LNFH - stort bolig, fritids og næringsbebyggelse - nåværende |
| KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur | Samferdsel og teknisk infrastruktur - nåværende |
| KpArealformålOmråde - Går og vassdrag | Går og vassdrag |
| KpFaresone | Brak og vrim av sø og vassdrag med tilhørende stransone - nåværende |
| KpFaresone | Rasteplass |
| KpFaresone | Flomfare |
| KpStasjonsone | Red sone iht. T-1442 |
| KpStasjonsone | Dul sone iht. T-1442 |
| KpBestemmelseOmråde | Bestemmelseområde |
| KpFareGrense | Faresone grense |
| KpStasjonGrense | Stasjonsonegrense |
| KpBestemmelseGrense | Bestemmelsegrense |
| KpKjortilslutning | Fartstyggenes vassdrag |
| KpOmråde | Kommuneplanområde |
| KpArealGrense | Grense for arealformål |
| KpSamferdselLinje | Hovedveg - nåværende |

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

| Arealbruksstatus | Kommuneplanformål |
|------------------|-----------------------------|
| (1) Nåværende | (1001) Bebyggelse og anlegg |
| (1) Nåværende | (3040) Friområde |

Bestemmelseområde

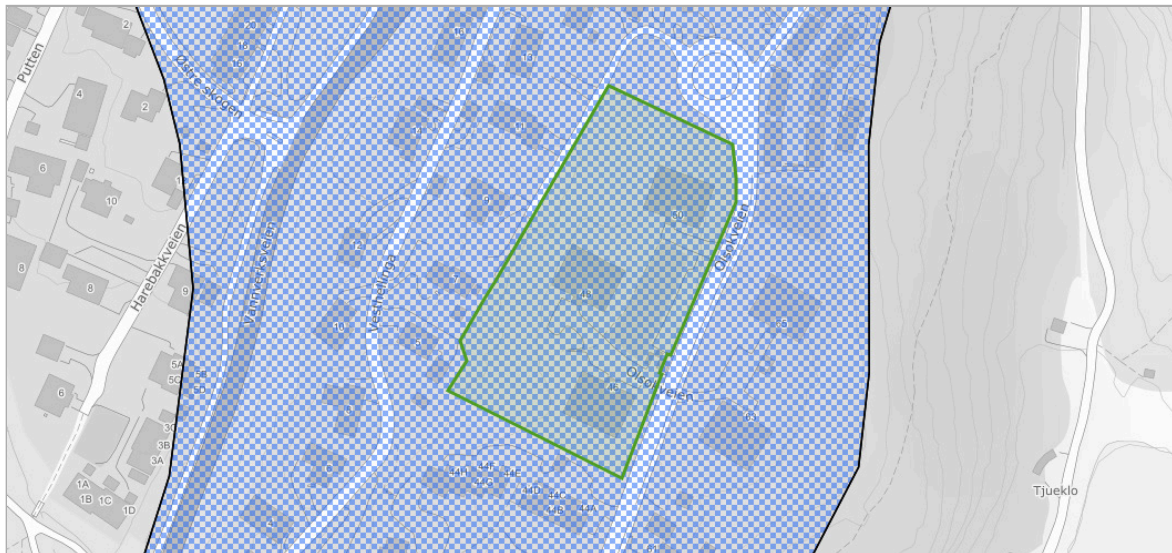
| Bestemmelsehjemmel | Navn |
|--|--------------------------|
| (5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | BS_Lav-moderat foretting |

Faresone

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

| | |
|---|-----------------------|
|  | Stor |
|  | Stort sett fraværende |

Objekter

| Mulighet for marin leire | Løsmasstype |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Stor | Fyllmasse (antropogent materiale) |



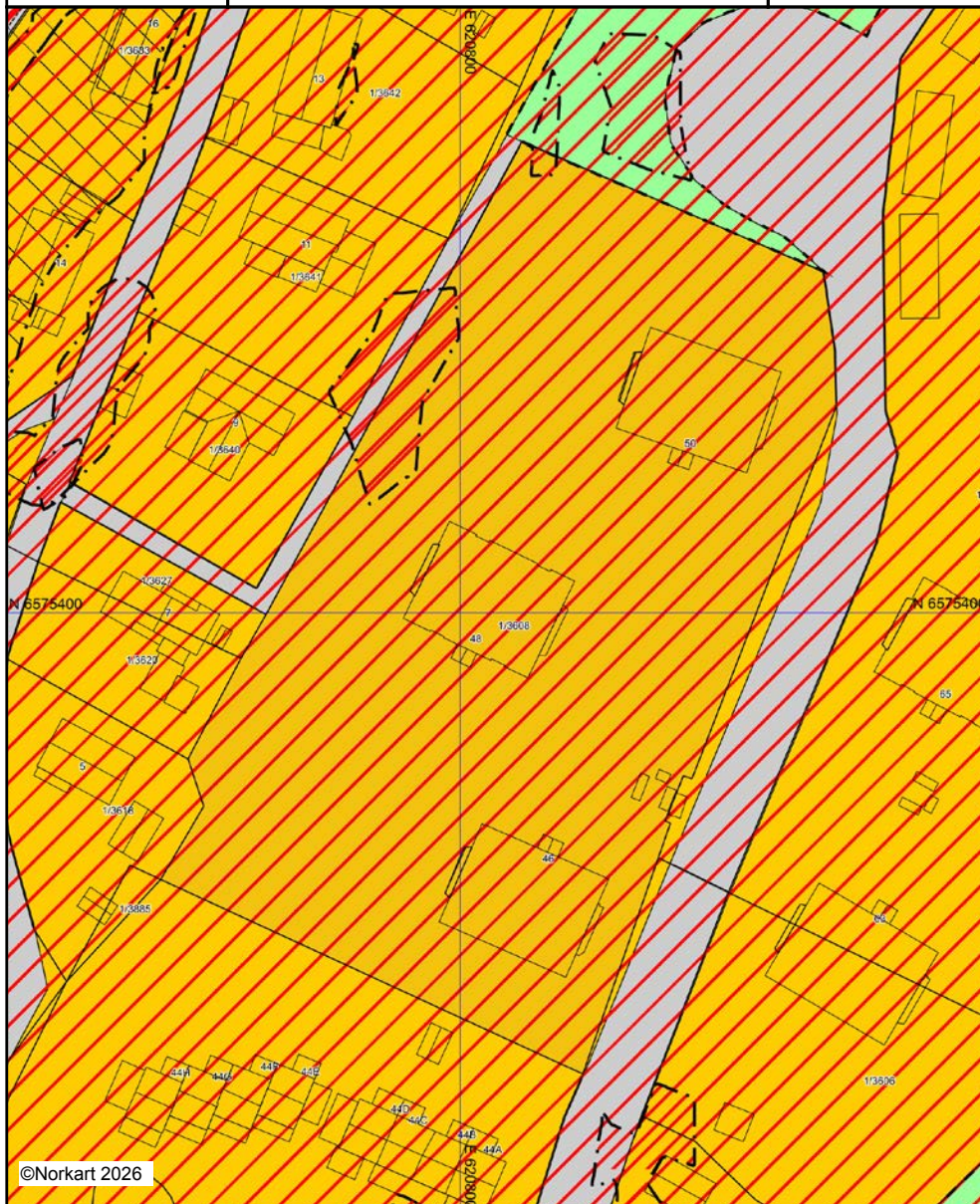
Sarpborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/3608
Adresse: Olsokveien 46
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026




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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - næværende
-  Veg - næværende
-  Friområde - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - næværende

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.10.2024

Versjon 5: 09.10.2025



Endringslogg:

| Dato | |
|------------|---|
| 29.09.2024 | Versjon 1: Dokument sendt til sluttbehandling |
| 10.10.2024 | Versjon 2: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 90/24) |
| 14.11.2024 | Versjon 3: Oppretting av mindre feil: <ul style="list-style-type: none">• § 2: «§ 3.12» er endret til «§ 3.11»• § 3.11: «vedlegg 1» er endret til «vedlegg»• § 3.9: «Retningslinje til § 3.10» er endret til «Retningslinje til § 3.9». |
| 15.09.2025 | Versjon 4: Mindre endring sendt til sluttbehandling: <ul style="list-style-type: none">• Retningslinje til § 3.9 pkt ii tatt inn. |
| 09.10.2025 | Versjon 5: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 72/25) |



Innhold

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



| | |
|--|----|
| § 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6)..... | 17 |
| § 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)..... | 17 |
| § 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5)..... | 18 |
| § 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a)..... | 19 |
| § 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3)..... | 19 |
| § 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5)..... | 19 |
| § 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)..... | 20 |
| § 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6)..... | 20 |
| § 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6)..... | 20 |
| § 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7)..... | 23 |
| § 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)..... | 24 |
| § 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3)..... | 28 |
| § 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)..... | 28 |
| § 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)..... | 29 |
| § 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6)..... | 30 |
| § 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8)..... | 30 |
| § 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8)..... | 30 |
| § 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11)..... | 30 |
| § 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)..... | 31 |
| § 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)..... | 39 |
| § 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11)..... | 40 |
| § 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd)..... | 46 |
| Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret..... | 47 |



Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033

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

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

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

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

- Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene for arealbruk. Arealplanen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.
- Kommuneplanens arealdel skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
- Arealdelen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftslivsområder.
- Det skal tilrettelegges for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern klima og samfunnsikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaker.

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

Retningslinje til § 2

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

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

Kommuneplanens arealdel omfatter ikke områdene avsatt i:

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



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

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)

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

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

- a. Tiltak som vil forurense drikkevannskildene Isesjø, Glomma (oppstrøms Baterød) og Isnesfjorden er ikke tillatt.
- b. Følgende gjelder uansett:
 - i. Innen 100 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) og Børtevannet, tillates det ikke nye utslipp. Følgende gjelder ved utbedring av eksisterende utslipp:
 - a. For fritidsboliger i området tillates kun separert avløpsløsning med gråvannrensing og utslippsfritt toalett.
 - b. For boliger tillates kun separert avløpsløsning med gråvannrensing og utslippsfritt toalett eller svartvann til tett tank.
 - c. Dersom grunnforholdene ligger til rette for det, skal det benyttes infiltrasjon som siste rensetrinn i gråvannrensingen.
 - ii. Innen 10 m fra Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva) skal hunder holdes i bånd, med unntak av hunder på jakt. Hunder skal ikke bade i Isesjø med direkte tilløpsbekker (inkl. Buerelva). Avføring fra kjæledyr skal plukkes opp og kastes i avfallsbeholder eller bringes ut av sonen.
 - iii. Beitedyr inkludert hester skal ikke gå i vannet i Isesjø og tilløpsbekkene (100 m opp bekkene). Unntak kan tillates i særskilte tilfeller, etter skriftlig avtale med vannverkseier.
- c. Følgende gjelder i tillegg innenfor H110_01 sør (Isesjø, sensitivt område i sør og opp Tveterbekken fram til krysning med Tveterveien) og H110_03 sør (Isnesfjorden):
 - a. Beitedyr inkludert hester skal ikke være nærmere enn 10 m fra vannkanten.
 - b. Husdyrgjødsel skal ikke spres nærmere enn 10 m fra vannkanten.
- d. Ved regulering av tiltak som kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilde skal det utarbeides en farekartlegging som redegjør for behovet for eventuelle sikringstiltak.

Retningslinje til § 3.1

- i) *Til bokstav a: Med «tiltak» menes tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6 første ledd første punktum, både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak.*
- ii) *Til bokstav a: Reguleringsplaner og søknader om tiltak som kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilde skal sendes til uttalelse til vannverkseier, sammen*



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

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

§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8)

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

Retningslinje til § 3.2

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

§ 3.3 Flom

Se § 4.15 Flom og overvann.



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

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

Retningslinje til § 3.4 b. ii.

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

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

Retningslinje til § 3.4 b. iii.



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

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

Retningslinje til § 3.5

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

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

Båndleggingszone H710_01 Datasenter/batterifabrikk, Hasle: Området er båndlagt for regulering av et stort datasenter og/eller batterifabrikk. Endelig avgrensning av området, inkludert pumpestasjon ved Glomma, adkomstveier mm., avklares i områderereguleringsplanen. Områdereguleringen skal sikre en bred, grønn buffer mellom det framtidige datasenteret og boligområdet. Det må utarbeides en detaljert trafikkanalyse og nødvendige løsninger må avklares i reguleringsprosessen. Området bør utvikles med høy miljøprofil. Dersom stier berøres, må de reetableres utenfor området. Det må vurderes i områderereguleringsprosessen om etablering av batterifabrikk faller inn under storulykkeforskriften. Sikkerhet mot forurensning av drikkevannskilden Glomma må utredes og eventuelle tiltak må avklares i områderereguleringsplanen.

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

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

Retningslinje til § 3.7

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

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

Retningslinje til § 3.8

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

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

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



Retningslinje til § 3.9

- i) Sentral- og regionalnettene (planlagt og utbygd) omfattes av båndleggingszone H740. Se også bestemmelse §4.21 Høyspenningsanlegg, som også omfatter distribusjonsnett.*
- ii) Bestemmelsen viser restriksjoner som gjelder etter energiloven. Det er netteier som tar stilling til og treffer avgjørelse i saker som gjelder avvik fra bestemmelsen.*
- iii) Se Statnett sin veileder "Anleggsmaskiner og elektriske anlegg".*

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

- a. H810_01 Grålum: Innenfor hensynssonen skal det i områdereguleringsplanen om nødvendig gis krav om utbyggingsavtaler og urbant jordskifte for å fordele kostnader til teknisk infrastruktur og verdier.
- b. H810_02 Tunborg (KPS): Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Området skal reguleres under ett. Gode koblinger til hovedsykkelnett og øvrig gangnett ved Tuneveien må sikres i reguleringsplanen. Som del av reguleringsarbeidet må det dokumenteres at prosjektet ikke medfører dårligere vannkvalitet i Tunevannet. KPS-bygget er et landemerke med kulturhistorisk verdi. Bevaring av bygget eller deler av bygget skal vurderes ved en eventuell transformasjon av området. Ved regulering kan en bade-/fiskebrygge tillates i Tunevannet i tilknytning til området.
- c. H810_03 Markveien vest: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligområde med innslag av næringsfunksjoner. Det må sikres at bydelssenter Borgen er lett tilgjengelig for gående og syklende.
- d. H810_04 Sparta amfi: Området skal reguleres under ett. Området kan transformeres til boligformål og idrettsanlegg, samt eventuelt barnehage. Fotballbanen kan vurderes flyttet internt i området gjennom regulering. Det skal reguleres atskilte løsninger for syklist og fotgjengere langs Sarpsborgveien fra Albert Moeskaus vei til Industriveien.

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

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

Retningslinje til § 3.11

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

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



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

- a. I områder avsatt til hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende underformål, kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav¹ a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.
- b. Massedeponier skal reguleres uansett arealformål. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.
- c. I områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål skal reguleringsplanen omfatte hele området.

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

- a. Følgende er unntatt fra plankravet:
 - i. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.3
 - ii. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.
 - iii. Etablering og endring av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse.
 - iv. Etablering, flytting eller fjerning av navigasjonsanlegg i vassdrag.
 - v. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.
- b. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål er følgende også unntatt fra plankravet:
 - i. Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 3 nye boenheter. Prosjektet må ikke komme i konflikt med plan- og bygningslovens høydebestemmelser.
 - ii. Oppføring av inntil 600 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger og lignende, eller endring av bestående.
 - iii. Oppføring av inntil 600 m² bruksareal eller 800m² bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg, idrettsanlegg, forsamlingslokale og lignende, eller endring av bestående i nåværende bygge- og anleggsområde.
 - iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.

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

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

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

k) vesentlig terrenginngrep

l) anlegg av vei, parkering og landingsplass

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



- v. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.
- c. I områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.
 - ii. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, og lignende.
- d. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg eller tilhørende underformål som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.
 - ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd eiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m² og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
 - iii. Bruksendring av eksisterende bygninger.
 - iv. Etablering av innfartsparkering, så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt.
- e. Innenfor område N-04-BA Eidet og BS-Eidet er følgende unntatt fra plankravet: midlertidige bygninger og anlegg med opptil 200 m² BRA, ett eller flere mindre tilbygg/påbygg til eksisterende enhet, samt en eller flere mindre frittliggende bygninger/anlegg.
- f. Innenfor område I-3 Robane Tunevannet er følgende unntatt fra plankravet: plassering av startbane og bøyer.
- g. Innenfor område AB-3 Brygge Hafslundsøy er følgende unntatt fra plankravet: bade-/fiskebrygge.
- h. Unntakene i bokstav a til g gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred eller flom.

Retningslinje til § 4.2

- i) Til bokstav a punkt v: Kravet om reguleringsplan anses som åpenbart urimelig der tiltaket er begrenset i omfang og ikke kommer i konflikt med hensyn til viktige allmenne interesser, som for eksempel jordvern, friluftsliv, natur, kulturminner og kulturmiljøer, verdifullt kulturlandskap, trafiksikkerhet eller samfunnsikkerhet. Mindre tiltak på eksisterende jernbaneinfrastruktur omfattes av unntaket.*
- ii) Til bokstav h: Det foreligger en potensiell eller reell fare for skred innenfor faresoner og aktsomhetsområder for skred eller flom, med mindre det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.*

§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

- a. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/uthus/garasje og lignende mindre tiltak til eksisterende bolig.



- b. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplanen.
- c. Utbygging i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg kan ikke igangsettes før tilfredsstillende vann- og avløpskapasitet er etablert.

§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates ikke plassert nærmere enn 5 m fra kantsteinslinje eller kjørebane kant der det ikke er fortau. Taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.

Dette gjelder ikke for:

- a. Regulerte områder hvor annen byggegrense er satt i reguleringsplanen.
- b. Områder med mange eksisterende bygninger som framstår som plassert i en tydelig bebyggelseslinje nærmere veikanten enn 5m. I dette tilfellet skal ny bebyggelse plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse.
- c. Riving og gjenoppføring av bebyggelse på samme sted, så lenge taket ikke kommer nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.
- d. Postkassetativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende, så lenge de ikke plasseres nærmere enn 1 m fra veikanten og krav om friskt overholdes.

§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Byggegrenser langs riksveier og fylkesveier skal samsvare med den generelle byggegrensen i henhold til vegloven § 29. Dersom andre byggegrenser er fastsatt i gjeldende reguleringsplan, gjelder disse.

§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra offentlig vann- eller avløpsledning. Unntak kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.

§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven

Retningslinje til § 4.7

- i) *På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrka eller dyrkbar mark gjelder jordloven §§ 9 og 12 fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).*
- ii) *På skogsarealer gjelder skogbruksloven fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl., jf. skogbruksloven § 2 annet ledd, med mindre annet er angitt i reguleringsplanen.*

§ 4.8 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. 11-9 nr. 2)

Kommunen forutsetter at det inngås utbyggingsavtaler ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Kommunen forventer at utbyggingsavtalen regulerer opparbeidelse av



teknisk infrastruktur som samferdselstiltak, vann og avløpsanlegg, parker og andre offentlige rom og møteplasser, lekeplasser, samt utbyggingstakt, boligpolitiske forhold, og/eller grønnstruktur. De konkrete tiltakene må vurderes i hver enkelt plan. Listen er ikke uttømmende.

§ 4.9 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. 11-9 nr. 8)

Ved regulering av utbyggingsområder med dyrket og/eller dyrkbar mark skal det redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av jord. Kommunen kan kreve at det utarbeides en plan for flytting av matjord.

§ 4.10 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 4.11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

- a. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tar hensyn til arkitektur og miljø. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.
- b. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
 - i. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.
 - ii. Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.
 - iii. Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel.
- c. Skilt skal fortrinnsvis plasseres på veggflaten. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate eller over gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres over gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.
- d. Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.
- e. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

Retningslinjer til § 4.11

- i) *Se retningslinjer for reklamefinansierte leskur og toalett vedtatt av formannskapet 29.09.2016 (sak 16/01196) og Statens vegvesens håndbok V323 Reklame og trafikkfare.*
- ii) *Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende. Skilt/reklame bør ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt bør ikke være mer enn 4 meter-brede, med unntak av frittstående bokstaver.*



iii) Det er krav etter vegloven §33 om tillatelse fra veimyndigheten for å sette opp reklame som retter som mot veifarende, uansett hvor langt fra veien reklamen står. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

iv) I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.

§ 4.12 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

I nye utbyggingsprosjekter og ved bruksendring eller utvidelse av eksisterende bygninger skal det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til tabellen og bestemmelsene under.

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



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

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan. For område BA.N-2 Kalnes gjelder egne parkeringsbestemmelser for antall plasser for personbil jf. bestemmelse § 5.1.7.

- a. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.
- b. Følgende gjelder for bilparkering:
 - i. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det er krav om minimum én plass.
 - ii. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
 - iii. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
 - iv. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.
 - v. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene tillates ikke.
 - vi. I bygg og anlegg med offentlig tilgjengelig parkering skal minst 10 % av parkeringsplassene ha ladepunkt før det gis brukstillatelse. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
- c. Følgende gjelder for sykkelparkering:
 - i. Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg.
 - ii. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum innenfor byområdet skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.
 - iii. Sykkelplassene skal ha stativ som gjør det mulig å låse sykkelen på en trygg måte.
 - iv. Minst 20% av sykkelplassene skal være dimensjonert for spesialsykler. Der sykkelparkeringen legges innendørs skal rampe, heis, dører og lignende være dimensjonert også for de store syklene.
 - v. I boligbygg med flere enn 20 boenheter og kontorbygg med mer enn 2 000 m² BRA skal det være tilgjengelige ladepunkter ved sykkelparkeringsplassene. Innenfor byområdet skal det i tillegg være anlegg for sykkelvask.
- f. Ved bruksendringer kan minimumskravene fravikes med inntil 25%, forutsatt at krav om sykkelparkering overholdes.



Retningslinje til § 4.13

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse gjelder parkeringsbestemmelsen for prosjekter med minst én ny boenheter og/eller minst 200 m² utvidet bruksareal.

Byområdet er vist på temakart Byområdet og planprinsipper.

Krav til antall sykkelparkeringsplasser kan reduseres gjennom regulering av boligprosjekter med mange boenheter.

§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6)

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2021 legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. Gjennom regulering kan etablering av nye boliger i rød støysone vurderes i områder egnet for vesentlig fortetting. Følgende vilkår skal være oppfylt:
 - i. Støynivået (L_{den}) overskrider ikke 68 dBA ved støyutsatt fasade.
 - ii. Boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.
 - iii. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal ha vindu mot stille side.
 - iv. Dempet fasade kan tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompensierende tiltak for å veie opp for tap av stille side.
 - v. Krav om uteoppholdsarealer i § 5.1.1.1 er ivaretatt.
- c. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.
- d. Innenfor hensynssoner H210 og H220 gjelder følgende ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:
 - i. Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med planforslaget og/eller søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsarealer som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.
 - ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med rammesøknad. Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før rammesøknad kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.
- e. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.



- f. Det kan ikke etableres flere boenheter og/eller et større omfang med næringsarealer, skole, barnehage, omsorgsboliger på et område enn det som det er støyutredet for og lagt til grunn i reguleringsplan.

Retningslinjer til § 4.13

- i) Områder egnet for vesentlig fortetting i bokstav b. er vist på temakart Fortetting. I bydelssentrene kan det gjennom regulering vurderes avvik fra vilkårene i bokstav b. Dette forutsetter at prosjektet samlet sett vil gi et godt bomiljø.
- ii) Krav om gode visuelle kvaliteter jf. plan- og bygningsloven § 29-2 gjelder også for støyreducerende tiltak.

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

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.
- b. Det må gjøres nærmere utredning av luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:
 - i. Ytterkant E6, 65 meter ut
 - ii. Ytterkant fv. 109, 15 meter ut
 - iii. Ytterkant fv. 118 og rv. 22, 10 meter ut

Retningslinjer til § 4.14

- i) Temakart Luftforurensing legges til grunn. Temakartet er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO₂).
- ii) I rød sone på temakart Luftforurensing skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensing. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortetningsområder, etter en helsefaglig vurdering.
- iii) Gul sone på temakart Luftforurensing er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensing. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

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

- a. For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H320 skal trygghet mot fare eller skade vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2 med gjeldende veiledning, herunder NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak og NVEs veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av



overvann i arealplanar. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller skade fra flom/oversvømmelser.

- b. Påslipp av overvann til det offentlige nettet tillates bare der nettet har kapasitet.
- c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert innenfor byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.
- d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:
 - i. En beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 3845 Blågrønn faktor.
 - ii. En overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidige nedbørmengder, trygge flomveier og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinje til § 4.15

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

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

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

Retningslinje til § 4.16

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



§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a)

For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:

- a. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.
- b. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det når utelekeområdet er ferdig planert, tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.
- c. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av jord som leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

Retningslinje til § 4.17

- i) *Tiltak skal planlegges slik at de ikke medfører fare for skade på helse eller miljø jf. forurensningsforskriften kapittel 2.*
- ii) *Faresone H390 viser områder hvor det er mistanke om eller kjennskap til forurenset grunn. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens kartlag Grunnforurensing skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.*

§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

- a. For bygg og anleggsvirksomhet gjelder støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/21.
- b. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.

Retningslinje til § 4.18

- i) *Beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen er ett av temaene i kvalitetsprogrammet for miljø og klima (se § 4.20).*
- ii) *Det skal lages en plan for håndtering av støy dersom det av ulike grunner ikke er mulig å overholde grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i T-1442/21 eller nyere versjoner.*
- iii) *Det kan kreves at effekten av støy- og/eller støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.*

§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5)

- a. Nye boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager tillates ikke etablert der magnetfeltnivået er høyere enn 0,4 mikrottesla i snitt over året.
- b. Nye høyspenningsanlegg, radiomaster eller lignende tillates ikke etablert dersom dette medfører at boliger/fritidsboliger, institusjoner, skoler eller barnehager får et magnetfeltnivå høyere enn 0,4 mikrottesla i snitt over året.

Retningslinje til § 4.19

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.



§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

- a. Tiltak skal tilpasses områdets naturgitte forhold.
- b. Kvalitetsprogram for miljø og klima: Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan for utbyggingsprosjekter med mer enn 10 000 m² BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og klima for godkjenning av Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.

Retningslinjer til § 4.20

- i) *Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger.*
- ii) *Kommunen kan kreve at 3D-tegninger leveres ved regulering og/eller som del av søknad om tiltak dersom det er beslutningsrelevant, for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.*

§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.21

- i) *Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.*
- ii) *Dersom vurderingen etter punkt i. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.*
- iii) *Ved nye tiltak og inngrep som kan ha negativ påvirkning på miljøtilstanden til en vannforekomst skal dette redegjøres for i reguleringsplan og søknad om tiltak, og veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.*
- iv) *Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.*

§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6)

Retningslinje til § 4.22

- i) *Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap BS_Landskap_01 –_49 skal vurderes opp mot landskapsvirkninger.*
- ii) *Bestemmelsesområdene omfatter:*
 - a) *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (gjelder bokstav a - BS_Landskap_0_01 Sarpsfossen og Hafslund, og bokstav b - BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsletta)*
 - b) *Landskap i tilknytning til kulturmiljø iht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.*



- c) *Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018*
- d) *Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015*
- iii) *Med mindre det er spesifisert under at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.*
- iv) *Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.22 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.*

§ 4.22.1 Bestemmelsesområde BS_Landskap_01 Sarpsfossen og Hafslund

Nye store og dominerende bygninger og anlegg, herunder nye vei- og jernbaneanlegg, skal ha høy arkitektonisk kvalitet. I områder som inngår i, eller grenser inn mot Hafslund hovedgårds parkområder eller nære omgivelser, skal grøntområder og uteanlegg tilpasse seg omgivelsene. Eksisterende siktlinjer og historiske strukturer, som f.eks. alléer, skal opprettholdes.

Retningslinje til §4.22.1

- i) *Hafslund industriområde: I områder avsatt til nåværende eller framtidig næringsbebyggelse og som ikke er regulert som bevaringsområder, tillates store, dominerende bygg. Det må ved regulering gjøres en vurdering av landskapsvirkninger med 3d-modell. Hensyn til Hafslund hovedgård skal veie tungt.*
- ii) *Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.*

§ 4.22.2 Bestemmelsesområde BS_Landskap_02 Oldtidsveien-Skjebergsetta

- a. Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Strukturen i gamle gårdstun skal bevares. Nye driftsbygninger skal innpasses i eksisterende gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Elementer som underbygger det historiske landskapets karakter, for eksempler trerekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene, skal ivaretas ved oppføring av ny eller endring av eksisterende bebyggelse.
- b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen og mot Isesjø må holdes åpne. Middelalderkirkestedene (Skjeberg og Ullerøy) må beholde sin dominerende plass i landskapet. Ved Sandbakken må det sikres en grønn buffer mot det åpne jordbrukslandskapet.
- c. Eventuelle tiltak på fv. 130 Oldtidsveien skal ha høy estetisk kvalitet og bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.

Retningslinje til § 4.22.2

Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trerekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.22.3 Bestemmelsesområde BS_Landskap_03 Alvimdalen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l., skal ikke svekke siktlinjer mot Tune kirke.



§ 4.22.4 Bestemmelsesområde BS_Landskap_04 Ravneberget fort, Herresalen og Jomfrusalen

Nybygg, tilbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende målestokk og ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne.

§ 4.22.5 Bestemmelsesområde BS_Landskap_05 Opstadfeltet

Nybygg, tilbygg, påbygg, ombygginger, garasjer o.l., skal tilpasse seg eksisterende arkitektur og målestokk, og skal ikke komme i direkte berøring med en viktig siktlinje eller et automatisk fredet kulturminne. En eventuell utbygging i Vistergropa må sikre en grønn buffer mot Opstadfeltet.

§ 4.22.6 Bestemmelsesområde BS_Landskap_06 Greåker fort

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området.

§ 4.22.7 Bestemmelsesområde BS_Landskap_07 Vestre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Det tillates kun énetasjes eneboliger. Bebyggelse og dens plassering i terrenget må ta hensyn til utsyn fra/innsyn til batteriet.

§ 4.22.8 Bestemmelsesområde BS_Landskap_08 Østre batteri

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal tilpasse seg arkitekturen og målestokk i området. Ny bebyggelse skal ikke sperre ytterligere for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.22.9 Bestemmelsesområde BS_Landskap_09 Grasto

Den grønne silhuetten langs åssiden i vest skal bevares.

§ 4.22.10 Bestemmelsesområde BS_Landskap_10 Greåker kirke

Det tillates kun énetasjes bebyggelse.

§ 4.22.11 Bestemmelsesområde BS_Landskap_11 Hannestadstranda

Fortetting og transformasjon i dette området skal sikre lys og sikt mellom arbeiderboligene og Glomma-landskapet. Det må ikke bygges tette, langsgående strukturer som stenger for sammenhengen mellom husene og elva. Høyde på ny bebyggelse skal være varierende.

§4.22.12 Bestemmelsesområde BS_Landskap_12 Tune prestegård/Valaskjold

- a. Det må sikres en buffersone rundt prestegården som sørger for at virkningen av den monumentale beliggenheten opprettholdes. Villabebyggelsen omkring prestegården skal beholdes som énetasjes eneboliger med store hager.
- b. Det må ikke bygges høybygg som konkurrerer med Tune kirke i korridoren fra St. Nicolas kirkeruin til Tune kirke.

§ 4.22.13 Bestemmelsesområde BS_Landskap_13 Yvenåsen

Retningslinje til § 4.22.13

Ved regulering av området bør det sikres en grønn silhuetlinje i bakkant av bebyggelsen. Den øvre bebyggelsen bør utformes på en slik måte at vegetasjonen i silhuetten blir synlig over eller mellom bygningene.



§ 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7)

Se også § 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

§ 4.23.1 Automatisk fredete kulturminner

Retningslinje til § 4.23.1

- i) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.*
- ii) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. kulturminneloven § 8.*

§ 4.23.2 Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid

- a. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal ikke være dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer.*
- b. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Der dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, tillates bygningsdeler tilbakeført til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.*

Retningslinje til § 4.23.2

- i) Alle byggetiltak som berører bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.*
- ii) Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien av kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal eller regional verdi/interesse, jf. kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Alle vesentlige endringer på kulturminner/bygninger oppført før 1850 oversendes regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.*
- iii) Kulturminneplanen viser prioriterte kulturminner av lokal, regional og nasjonal verdi/interesse i kapittel 5. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.*
- iv) SEFRAK-registeret er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger. Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving*



kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.

§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)

- a. I alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal tiltak tilpasse seg arkitekturen og videreføre stedets særpreg.
- b. Ved regulering innenfor eller like utenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.

Retningslinje til § 4.24

- i) *Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:*
 - a) *Riksantikvarens kulturmiljøer av nasjonal interesse, tidligere NBI-registeret (gjelder hensynssone BS_Kulturmiljø_01 Opsund)*
 - b) *Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020*
 - c) *Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner*
- ii) *Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.24 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjenoppføring regnes ikke som «nybygg» i denne sammenhengen.*
- iii) *I søknad om tiltak som kan komme i strid med bestemmelser om bevaring av kulturmiljø kreves det en redegjørelse for hvordan de kulturhistoriske verdiene vil bli ivaretatt.*
- iv) *Alle tiltak etter pbl. § 20-1 er søknadspliktige i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.*
- v) *Hustuffer, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, alléer, trekkerer, hageanlegg og brygger som ligger innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø og som bidrar til å gi særpreg til området, bør bevares*

§ 4.24.1 Bestemmelsesområde BS_Kulturmiljø_01 Opsund

- a. Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke utformes og plasseres i tråd med prinsippene i byggeskikkveileder for Opsund, tillates ikke. For enkelte hus tillates ikke tilbygg/påbygg, jf. byggeskikkveileder for Opsund.
- b. Riving av byggverk oppført før 1970 er ikke tillatt.
- c. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.

Retningslinje til § 4.24.1



Tiltak som kan forringe kulturmiljøet skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.24.2 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_02 Greåker sentrum

Fortetting og transformasjon i området kan være av bymessig karakter. Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje eller veikant der dette er praksis. Greåker torg skal bevares som åpen plass/park eller lignende.

§ 4.24.3 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_03 Sarpsborg mekaniske verksted

Fortetting og transformasjon av området er positivt. Det skal inkorporeres noen historiske elementer i utviklingen av området.

§ 4.24.4 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_04 Visterveien/Sportsveien/Moaveien

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk i området, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Det tillates bebyggelse med opptil to etasjer. Bebyggelsen skal være frittstående eneboliger/tomannsboliger. Det kan tillates rekkehus med oppbrudte enheter i utkanten av området. Området skal bevare et grønt preg.

§ 4.24.5 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_05 Hannestadstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og målestokk, tillates ikke. Rekken med arbeidsboliger (Greåkerveien 52-60 og 82-108) skal beholde sitt helhetlige uttrykk.

§ 4.24.6 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_06 Yvenstranda

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, materialbruk og målestokk, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdstunene skal bevares.

§ 4.24.7 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_07 Moseveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Atriumshusene skal bevare sin opprinnelige form og høyde. Påbygg tillates ikke. Ved mindre endringer må hvert rekke vurderes som en enhet. Små boder kan tillates på hagesiden, etter et felles prinsipp. Eksisterende grøntområde i sentrum og kantene skal bevares.

§ 4.24.8 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_08 Gaupefaret

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegtasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.9 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_09 Johan Nortugsvei

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala tillates ikke. Utformingen med mye vegetasjon og god terrengtilpasning skal videreføres.

§ 4.24.10 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_10 Østadveien / Magnus Johansens vei

Nybygg, påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg strukturen og karakteren i området tillates ikke.



§ 4.24.11 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_11 Tune rådhus

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tune rådhus' fasadeuttrykk og høyde må bevares.

§ 4.24.12 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_12 Alvim østre og mellom

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke. Luftigheten rundt gårdsbebyggelsen må bevares.

§ 4.24.13 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_13 Alvimhaugen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen og skalaen i området, tillates ikke.

§ 4.24.14 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_14 Tuneraet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skalaen i området, tillates ikke. Ny bebyggelse skal ikke framstå som dominerende i landskapet. Utsiktspunkter, siktlinjjer og landemerker skal ivaretas.

Retningslinje til § 4.24.14

Utsiktspunkter, siktlinjjer og landemerker er vist i rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020.

§ 4.24.15 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_15 Tune prestegård / Valaskjold

Deling av eiendom er ikke tillatt. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg kulturmiljøet, tillates ikke. Tiltak som svekker prestegården som et synlig landemerke i landskapet tillates ikke.

§ 4.24.16 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_16 Lande torg med omgivelser

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Bebyggelse skal være eneboliger eller tomannsboliger. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Store, grønne hager skal ivaretas. I Bungalowveien skal eventuelle endringer av eksisterende bygg tilpasse seg arkitekturen i gata.

§ 4.24.17 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_17 Lækkert

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg eksisterende volum og høyder, tillates ikke. Det grønne preget må videreføres.

§ 4.24.18 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_18 Lande gård

Nybygg, påbygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg det arkitektoniske uttrykket, tillates ikke. Hagen må bevares.

§ 4.24.19 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_19 Kjennshaugveien

Gatestrukturen med bebyggelse plassert tett mot gata, skal ivaretas. Bebyggelsen i første rekke mot gata må tilpasse seg eksisterende høyder, volum og arkitektonisk uttrykk.

§ 4.24.20 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_20 Gråbeinfaret / Mikkelveien

Nybygg og påbygg tillates ikke. Tilbygg, garasjer o.l. som svekker helhetstuttrykket tillates ikke.



§ 4.24.21 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_21 St. Hansberget

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg arkitekturen, tillates ikke. Tilpasning til terrenget må videreføres.

§ 4.24.22 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_22 Østre batteri

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke sperre for utsynet fra Østre batteri.

§ 4.24.23 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_23 Hafslund hovedgård

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar de kulturhistoriske verdiene, tillates ikke.

§ 4.24.24 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_24 Hafslund bebyggelse

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg målestokk og arkitektonisk uttrykk, tillates ikke. Ved Storhaug på Hafslund skal det ved regulering sikres et grønt skille med trær mellom de store næringsbyggene på den ene siden, og det åpne jordbruks- og herregårdlandskapet på den andre siden.

§ 4.24.25 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_25 Rød-gårdene

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke ivaretar bygningenes opprinnelige preg, tillates ikke.

§ 4.24.26 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_26 Hagastuveien og Rødsøyveien

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg skala og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Plassering av bebyggelsen og store hager skal videreføres.

§ 4.24.27 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_27 Saturnveien og Kometveien

Nybygg, deling av eiendom, og påbygg, tillates ikke. Tilbygg, garasjer, uthus o.l. skal ha flatt tak og ikke mer enn én etasje.

§ 4.24.28 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_28 Området nord for Gamle Isevei

Deling av eiendom tillates ikke. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg hovedform, skala, materialbruk og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrukket fra fortau/vei, skal dette følges. Området må bevare sitt grønne preg. Hus tegnet med utgangspunkt i Arnstein Arnebergs ferdighuskatalog skal beholde sitt arkitektoniske uttrykk.

§ 4.24.29 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_29 Området sørvest for Dondern

Nybygg og deling av eiendom tillates ikke. Tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg bebyggelsesstruktur, skala og hovedform i området, tillates ikke. Området må bevare sitt grønne preg.

§ 4.24.31 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_31 Snogtin

Myraveien 18: Boligens form og arkitektoniske uttrykk, samt hagen rundt boligen, må bevares. Tilbygg/påbygg til arbeiderbrakkas og nybygg tett inntil den, tillates ikke.



§ 4.24.32 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_32 Borgen-gårdene

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. skal ikke virke dominerende i landskapet. Unntatt er landbruksbebyggelse som er utformet i tråd med lokal byggeskikk.

§ 4.24.33 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_33 Stasjonsbyen, sentrum

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. må videreføre eksisterende gatestruktur. Tiltak på Gamle Skjeberg stasjon, gamle kommunelokale, Stasjonsveien 48, Stasjonsveien 70 og Fladebyveien 2 må ivareta bygningenes kulturhistoriske verdi.

§ 4.24.34 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_34 Eidet

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke. Tiltak skal ikke redusere allmennhetens tilgang til friluftslivsområdet. Alle bygninger og elementer som har vært en del av tømmerfløtningsanlegget skal bevares i eksteriøret som en del av miljøet. Tiltak på øvrige, eksisterende bygg i miljøet rundt tømmerfløtningsanlegget skal tilpasse seg arkitekturen og skalaen i området.

§ 4.24.35 Bestemmelsesområde BS_ Kulturmiljø_35 Furuholmen

Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke er tilpasset landskapet og de verneverdige bygningene og anlegg, tillates ikke.

§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3)

- a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor konsesjonsområdet:
 - i. Nybygg over 500 m²
 - ii. Til- og påbygg over 500 m²
 - iii. Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging
- b. Tilknytningsplikten i bokstav a gjelder ikke dersom:
 - i. Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, eller:
 - ii. Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Retningslinje til § 4.25

Konsesjonsområdet er vist med hensynssone H410 på plankartet.

Tilknytningskravet gjelder ikke for bruksendring av eksisterende bebyggelse og mindre tilbygg og påbygg, så lenge det ikke foretas hovedombygging.

§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

- a. Bydelssentrene Grålum, Borgen og Greåker skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde Bydelssentre jf. «Temakart Bydelssentre». Bydelssentre skal ha høy arealutnyttelse og tydelige senterfunksjoner. Bydelssentrene skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Tilbudet innenfor bydelssentret skal betjene bydelssentret og nærområdet.



- b. Etablering av ny bebyggelse og infrastruktur skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge oppunder områdets attraktivitet og tilgjengelighet med buss, sykkel og gange. Det settes høye krav til estetisk kvalitet i utformingen av bebyggelse, byrom/uteoppholdsarealer og infrastruktur. Veier skal utformes som gater med hyppige krysningsmuligheter for gående. Uterom skal være universelt utformet. Byrom/utearealer skal utformes med vegetasjon. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med aktiv, utadrettet fasade.
- c. I nye, store prosjekter innen bydelssentrene skal bilparkeringsplasser plasseres i parkeringskjeller/parkeringshus. På bakken tillates kun parkering tilknyttet offentlig tilgjengelige ladestasjoner, venteplasser for taxi og noe besøkparkering.
- d. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 01 (Grålum): Områdereguleringen avklarer omfang av kontorarealer med hensikt å ikke svekke sentrum. Det skal sikres gode løsninger for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Det skal etableres offentlige møteplasser/torg. Lokaliseringen av disse avklares gjennom områdereguleringen.
- e. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter_02 (Borgen): Det skal utvikles et offentlig torg/møteplass ved Skjeberg administrasjonsbygg. Gjennom felles regulering av flere eiendommer under ett jf. bestemmelse § 3.8 skal gode overganger sikres mellom bolig- og næringsfunksjoner. Ved regulering må kobling til kjernen i bydelssenteret (ved Skjeberg administrasjonsbygg) sikres.
- f. Bestemmelsesområde BS_Bydelssenter 03 (Greåker): Ved store prosjekter nord for jernbanen er det krav om oppgradering av nærmeste jernbaneundergang.

Retningslinje til § 4.26

- i) *Med «aktiv, utadrettet fasade» menes det at størstedelen av fasaden skal utformes slik at det er mulig å se inne i bygget, alternativt at veggen dekkes med planter. Hensikten er å bidra til opplevelser for gående og syklende.*
- ii) *Fv. 109 gjennom Greåker bør utformes som en gate, med hyppige kryssingsmuligheter for gående og syklende.*

§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Massedeponier og større komposteringsanlegg der virksomheten etter kommunens skjønn tilfører vesentlig belastning på nærliggende omgivelser, herunder bebyggelse, støy, støv, lukt og transport samt miljø, natur og dyrket mark, tillates ikke.
- b. Ved regulering av deponi for rene masser skal det foreligge:
 - i. En kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Massedeponier eller større komposteringsanlegg skal legges til steder i terrenget der de gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
 - ii. En driftsplan som viser deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til og fra deponiområdet/komposteringsanlegget, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk.



- iii. En landskapsplan som viser terrengformer/-profiler, beplantning underveis og etter endt deponering av området.
- c. Massedeponier og større komposteringsanlegg skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.

Retningslinje til § 4.27

- i) *Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak. Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.*
- ii) *Bestemmelsen gjelder også for mellomlagring av masser.*

§ 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6)

Ved regulering skal løsning for utvendig belysning beskrives, og negative konsekvenser for dyr og mennesker skal minimeres.

Retningslinjer § 4.30

Utvendig belysning bør planlegges slik at den bidrar til menneskers trygghet og trivsel, og ikke skader naturmiljøet.

§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8)

- a. Ved regulering skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av kommunen før reguleringsplanen vedtas. Ved utbyggingsprosjekt med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling primært velges.
- b. Avfallsløsning skal være etablert og godkjent av kommunen før boenhet kan tas i bruk.

Retningslinje til § 4.29

- i) *Avfallshåndteringen bør være effektiv, trafikksikker og bærekraftig og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.*
- ii) *Renovasjonsteknisk plan og renovasjonsløsninger skal være i overenstemmelse med kommunens renovasjonsforskrift med tilhørende retningslinjer og veileder.*
- iii) *Det kan stilles krav om fellesløsninger for flere eiendommer og utbyggingsområder dersom disse ligger i nærheten av hverandre og med mulighet for felles infrastrukturløsning.*
- iv) *Ved søknad om byggetiltak eller bruksendring der det legges til rette for nye boenheter skal renovasjonsteknisk plan godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse eller tillatelse til bruksendring gis.*

§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8)

- a. Utarbeidet VA-rammeplan skal foreligge i alle reguleringsplaner.
- b. Kommunens VA-tekniske krav skal overholdes for VA-anlegg hvor kommunen skal overta eierskap.

§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11)



§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)

- a. Føringerne fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
 - i. Framtidige næringsområder som må reguleres, figur 11
 - ii. Framtidige boligområder som må reguleres, figur 16 og 18
 - iii. Framtidige utbyggingsområder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, figur 26, 27 og 29
 - iv. Framtidige idrettsanlegg, figur 30
 - v. Framtidige masseuttak og massedeponi, figur 31
- b. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt.

Retningslinje til § 5.1

- i) *I områder avsatt til bebyggelse og anlegg inkludert underformål, inkluderer formålet bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.*
- ii) *Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:*
 - *Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.*
 - *Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.*
 - *Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.*
 - *Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.*
 - *Adkomst.*
 - *Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.*
 - *Parkeringsareal for sykkel.*
 - *Blågrønne kvaliteter, inkludert områder for overvannshåndtering, eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.*
 - *Gjerder, støttemurer, legger/støyskjermer og andre konstruksjoner.*
 - *Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.*
 - *Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.*
- iii) *Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning. Utredningen må utarbeides av fagkyndige på trafikk. Utredningen skal med bakgrunn i trafikktegninger beskrive nåværende og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikk løsninger som er tilgjengelige. Den skal beskrive hvilke veiløsninger som vil gi trafiksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres. Utredningen skal*



definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.

- iv) Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig fokus på løsninger til kollektiv, gående og sykling. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.
- v) Til bokstav b: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. Ved regulering av prosjekter med flere enn 10 boenheter skal det vurderes om det er behov for variasjon i boligstørrelser.
- b. Møne- og gesimshøyde på sekundærbygninger skal ikke overstige 5 m og 3,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Byggverkene skal innordne seg hovedbygning på eiendommen når det gjelder volum og høyde.

Retningslinjer til § 5.1.1

- i) Ved regulering av store utbyggingsprosjekter bør det planlegges for noen større og familievennlige boliger med direkte tilgang til hage/uteoppholdsarealer på bakkeplan.
- ii) Nye bofelleskap som for eksempel asylmottak eller lignende bør etableres i nærheten av kollektivtilbud og etablert gang- og sykkelveinett.

§ 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser/møteplasser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. Ved regulering og i søknad om tillatelse skal det gjøres rede for plassering og utforming av uteoppholdsarealer og lekearealer i henhold til underliggende tabeller:

Minste uteoppholdsareal:

| Antall boenheter | Bydelssentre og områder for vesentlig fortetting | Resten av kommunen |
|--|---|---|
| Eneboliger | Minst 150 m ² per boenhet og minst 50 m ² for sekundærleiligheter | Minst 150 m ² per boenhet og minst 50 m ² for sekundærleiligheter |
| Annen frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse | Minst 75 m ² per boenhet | Minst 100 m ² per boenhet |
| Blokkbebyggelse, <25 boenheter | Minst 60 m ² per boenhet | 80 m ² per boenhet |
| Blokkbebyggelse, 25-99 boenheter | Minst 50 m ² per boenheter | 70 m ² per boenhet |



| | | |
|--|---------------------------------------|-------------------------------|
| Blokkbebyggelse, 100 eller flere boenheter | Minst 40 m ² per boenheter | 60 m ² per boenhet |
|--|---------------------------------------|-------------------------------|

Lekeplasser/møteplasser:

| | Sandlekeplass | Nærlekeplass/møteplass |
|--------------------------|---|---|
| 1-3 boenheter | Ingen krav | Ingen krav |
| 4-24 boenheter | 5 m ² /boenhet Minimum 150 m ² | Ingen krav |
| 25 boenheter eller flere | 5 m ² /boenhet Minimum 150 m ² | 10 m ² /enhet Minimum 500 m ² |
| | Målgruppe: 0-5 år. Maks. avstand: 100 m. Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei. | Målgruppe: alle. Maks. avstand: 200 m. Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel, rullestol, og/eller barnevogn. Bane for ballspill, sykling, klatring eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei. |

- b. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer, forutsatt at de er egnede til rekreasjon, lek og aktiviteter:
- i. Offentlige, felles eller private uteoppholdsarealer og hager
 - ii. Blågrønne elementer
- c. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
- i. Overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
 - ii. Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - iii. Alt terreng brattere enn 1:3, med unntak av arealer tilrettelagt med terrengskile, akebakke eller lignende
 - iv. Arealer i rød sone, temakart for luftforurensning
 - v. Arealer i rød sone, temakart for støy
 - vi. Annet areal som ikke er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter



- d. I bestemmelsesområder «Vesentlig fortetting/transformasjon» skal minst 50 % av uteoppholdsarealene være på terreng. I bestemmelsesområder «lav-moderat fortetting» skal minst 75 % av uteoppholdsarealene være på terreng.
- e. Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.
- f. Minst halvparten av uteoppholdsarealene på terreng skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller mindre vannflater. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.
- g. Utearealene skal legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, dersom disse arealene er egnet som uteoppholdsarealer.
- h. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ha et støynivå som er lavere enn grenseverdiene for gul sone for støy og luftforurensning.
- i. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.
- j. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

Retningslinjer til § 5.1.1.1

- i) *Kravet om uteoppholdsarealer og lekearealer gjelder både for nye og eksisterende boenheter ved deling av eiendom eller fortetting av eksisterende eiendom med flere boenheter. Kravene gjelder også for etablering av bofelleskap inkludert asylmottak.*
- ii) *For prosjekter med 25 boenheter eller flere er det krav om både sandlekeplass og nærlekeplass/møteplass.*
- iii) *Ved utbyggingsprosjekter med flere lekeplasser bør lekeplassene tilpasses ulike aldersgrupper. Lekeplasser bør etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur. Naturlig terreng og verdifull vegetasjon bør bevares og brukes som lekelement.*
- iv) *Ved regulering avsettes lekearealer/møteplasser med eget formål (uteoppholdsareal, lekeplass eller lignende). Områdene merkes med eierform felles eller offentlig på reguleringsplankartet.*
- v) *Kravet kan fravikes noe ved regulering av prosjekter som inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene. Eksempelvis kan det tillates fravik for overdekte balkonger, (tak)terrasser og øvrige utearealer som ikke kan telles som uteoppholdsarealer etter teknisk forskrift § 5-6, men som inngår som en integrert del av utearealer og medfører økt bruk av disse.*

§ 5.1.2 Bestemmelser om fortetting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg

- a. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.
- b. Innenfor bestemmelsesområder BS_VF «Vesentlig fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting, gjelder følgende:
 - i. Utbyggingsprosjekter skal ha høy arealutnyttelse.



- ii. Ny bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelsesstruktur, høyder og/eller volum er tillatt.
 - iii. Krav om uteoppholdsarealer og lekeplasser/møteplasser jf. bestemmelse §5.1.1 gjelder, inkludert krav om vegetasjon. Det settes spesielt høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer.
 - iv. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på å finne løsninger som gir høy arealutnyttelse.
- c. Innenfor bestemmelsesområder BS_LF «Lav-moderat fortetting» vist på plankartet og temakart Fortetting gjelder følgende:
- i. Fortetting skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum og byggehøyder.
 - ii. Ved konflikt mellom hensyn til kulturmiljø/landskap og hensyn til fortetting skal det legges vekt på tilpasning til kulturmiljøet/landskapet.
- d. Innenfor bestemmelsesområdet BS_Borgenveien tillates ikke nye boenheter før veien og krysset Borgenvæien-Skjebergveien er utbedret.

Retningslinje til § 5.1.2

- i) *Kulturmiljøer og kulturminner bør utnyttes som en ressurs i fortettingsprosjekter. Sammenhengende grønnkorridorer bør ivaretas.*
- ii) *Til bokstav b: Veiledende maksimal høyde 4-6 etasjer, med variasjon i høydene. Ved regulering av store områder med fallende terreng kan det vurderes innslag av høyere bebyggelse. Lange, monotone fasader bør unngås. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.*
- iii) *Til bokstav c: Veiledende maksimal høyde 1-3 etasjer. Ved fallende terreng og/eller høyere tilliggende bebyggelse, kan det vurderes høyere bebyggelse. I umiddelbar nærhet til bydelssenter kan det også vurderes innslag av høyere bebyggelse. Se illustrasjoner i planbeskrivelsens kapittel Fortetting.*
- iv) *Bestemmelser angitt i reguleringsplan om maksimal høyde, maksimal utnyttelsesgrad, bygningstype eller lignende gjelder foran bestemmelser om fortetting i kommuneplanen.*
- v) *Se også føringer til enkelte utbyggingsområder i planbeskrivelsen, jf. § 5.1 bokstav a. Dette omfatter blant annet krav om varierte boligtyper i noen områder.*

§ 5.1.3 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.
- b. Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.



§ 5.1.3.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² på tomte.
- b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, plating, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygget. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- c. Det tillates to bygg på tomte, men kun en bruksenhet. Uthus/anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.
- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, plating, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.
 - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m.
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.3.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelse flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.
- g. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innen 50 meter fra vassdrag skal ikke trekkes nærmere vannet. Fasadelengde i eksponerte retninger mot vannet skal ikke overstige 14 m.
- h. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- i. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:
 - i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,
 - ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,
 - iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.
- j. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.



- k. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m³ og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.1.3.1

- i) *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.3.1.*
- ii) *Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii) *Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.*
- iv) *Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.*
- v) *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- vi) *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- vii) *Til bokstav h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- viii) *Til bokstav k: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.*

§ 5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.
- b. Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafiksikker gangvei til/fra skolen.

§ 5.1.5 Næringsbebyggelse, forretning og kjøpesenter innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn.
- b. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke ny næringsbebyggelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse til næringsformål dersom ny eller utvidet bruk gir sjenanse for omgivelsene.



- c. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg tillates ikke bruksendring, ny eller utvidet bebyggelse til forretning eller kjøpesenter, med unntak av tiltak innenfor bydelssentrene jf. § 4.26. Det kan likevel tillates et lite omfang forretning ved regulering innenfor områder som er lett tilgjengelige med buss, sykkel og gange.
- d. I utarbeidelsen av reguleringsplaner for områder til underformålene kjøpesenter og næringsbebyggelse skal det legges til rette for høy arealutnyttelse. Det skal sikres en grønn buffer mellom næringsområder/handelsområder og boligområder.

Retningslinje til § 5.1.5

- i) *Bokstav a: Se planbeskrivelsen for en konkretisering av rett virksomhet på rett sted.*
- ii) *Bokstav b: Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l., tillates ikke. Se også bestemmelse § 4.6 Skilt og reklame.*
- iii) *Bokstav c: Bestemmelser i reguleringsplaner som åpner for et lite omfang detalj- eller engroshandel, forutsatt at dette er en naturlig del av virksomheten og ikke dens primære formål, regnes som en detaljering av hovedformålet, og gjelder fortsatt.*

§ 5.1.6 Idrettsanlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11 – 10)

- a. I-1 Travbane Rønneld: Detaljregulering av område I – 1 Travbane Rønneld skal sikre at travbaneanlegget utvikles til et anlegg med samme type bruk som eksisterende Kalabane på Borgen. Utvikling av I – 1 forutsetter at eksisterende Kalabane på Borgen utnyttes til boligformål. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at bruk av dyrkbar mark minimeres.
- b. Robane/Tunevannet: Innenfor området er det kun tillatt å plassere bøyer og startbrygge.

§ 5.1.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

BA.N-2 Kalnes helsepark: Det skal innarbeides bestemmelser om maks. 60 % parkeringsdekning for privatbil. Gjennom regulering av området må det innarbeides rekkefølgekrav for tiltak som sikrer at faunaen får gode vilkår og ledes utenom O-8 og sykehusområdet.

Retningslinje til § 5.1.7

- i) *Området kan utvikles til sykehus- eller helserelatert næring/tjenesteyting.*
- ii) *Det tillates ikke publikumsrettede tjenester som genererer mye besøk eller trafikk. Helserelatert næring omfatter både offentlige og private tiltak i trad med punkt 1-4 under.*
 1. *Utvidelser som sykehuset definerer som en nødvendig del av egen drift.*
 2. *Virksomheter som sykehuset drar nytte av a være samlokalisert med.*
 3. *Helse- og sykehusrelatert virksomhet som har en direkte fordel av a være samlokalisert med sykehuset.*



4. *Annen helse- og sykehusrelatert virksomhet som ikke er publikumsrettet eller genererer mye trafikk.*

iii) *Eksempler på tillatte virksomheter er (listen er ikke uttømmende):*

- *Sykehus*
- *Produksjon og lagring av helsemateriell og medisinsk utstyr*
- *Forskning og utvikling i offentlig-privat samarbeid*
- *Laboratorium*
- *Legemiddelindustri*
- *Opplærings- og simuleringssenter*
- *Sykehushotell (for pårørende)*
- *Hospits for ansatte på sykehuset*

iv) *Eksempler på virksomheter som ikke tillates er (listen er ikke uttømmende):*

- *Helsehus, legesenter, tannlege, spesialisttjenester som ikke er en direkte del av behandlingen av pasienter på sykehuset*
- *Barnehage*

§ 5.1.8 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/uteoppholdsarealer

Område O-1 Alvim: En mindre del av området tillates brukt til midlertidig riggplass/lagring, så lenge området skjermes visuelt og fysisk fra omgivelsene.

§ 5.1.9 Kombinert formål råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg – fremtidig (jf. pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

M-1 Vistergropa, kombinert råstoffutvinning/andre typer bebyggelse og anlegg (massedeponi): Det åpnes for råstoffutvinning, mellomlagring av masser, håndtering av hageavfall/kompostering og deponi av rene masser innenfor området. Bruk til annen foredling av masser kan reguleres innenfor området. Omkringliggende boliger og fremtidig boligetablering skal ivaretas. Ved regulering skal det sikres at området kan avsettes til boligformål etter uttak. Ved regulering skal det gjøres en risikovurdering for påvirkning av ytre miljø (luft, jord, vann), samt en vurdering av fare for forurensning på omkringliggende områder. Avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Regulert omlegging av Lundestadveien kan flyttes til nordvestenden av område M-1. Stinett gjennom og ved området skal ivaretas gjennom reguleringsplanen. Drivverdige og samfunnsnyttige masser skal tas ut før permanent deponering kan finne sted.

§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a. Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes.
- b. Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernetledninger og



lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.

- d. Landeparken: Ved etablering av amfi i Landeparken skal tiltaket være tilpasset en naturpark og minimere omfang av tette flater, av hensyn til opplevelsen av parken og til vannkvaliteten i Tunevannet.
- e. Luftegårder for hunder kan etableres i parker, friområder eller lignende dersom:
 - i. Luftegården ligger i god avstand fra boligbebyggelse eller annen bebyggelse med støyfølsom bruk,
 - ii. Det etableres solide gjerder og porter som sikrer mot at hunder ikke kommer ut på egen hånd,
 - iii. Luftegården kun opptar en mindre del av parken/friområdet.

Retningslinje til § 5.2

- i) Ved regulering av turdrag og grønnkorridorer bør disse være minst 30 meter brede.*
- ii) Til bokstav c: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11)

- a. Fradeling til annet formål enn landbruk er tillatt dersom følgende vilkår er oppfylt:
 - i. Arealene ikke består av dyrket/dyrkbar mark
 - ii. Fradeling ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser
 - iii. Arealene legges til en bolig- eller fritidseiendom
 - iv. Bolig- og fritidseiendommer fritidseiendommen som arealer legges til, ikke blir større enn henholdsvis 2000 og 1000 m²
- b. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold, fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller kommer i konflikt med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, samt fibernetledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- d. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- e. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.



- f. Postkassestativer, renovasjonsstativer, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 meter uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.

Retningslinjer til § 5.3

- i) I områder avsatt til LNF-formål tillates kun tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Unntaket er tiltak beskrevet i § 5.3 med underbestemmelser. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boenheter, fritidsboliger eller næringsbygg som ikke er i tråd med LNF-formålet. Fradeling til landbruksformål og fradeling til uendret bruk er tillatt. Fradeling som innebærer opprettelse av nye, selvstendige tomter for næring, bolig eller fritidsbolig er i strid med arealformålet og tillates ikke.
- ii) Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.
- iii) Til bokstav e: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.3.1 Bestemmelsesområder

- a. BS_Agnalt: Innenfor bestemmelsesområdet tillates inntil 2 dekar med lagring ute (utover landbruksdrift) og inntil 2 dekar med mellomlagring av rene masser. Området må være fysisk og visuelt skjermet fra Agnaltveien.
- b. BS_Eidet: Innenfor bestemmelsesområdet tillates plassering av ett servicebygg/toalett og én badstu..

§ 5.3.2 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl. § 11-11 nr. 5)

Mellom byggegrense mot vassdrag og vassdraget er tiltak etter pbl. § 1-6 ikke tillatt. Unntatt er følgende:

- a. Fasadeendringer,
- b. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt,
- c. Nødvendige tiltak for eksisterende landbruksvirksomhet, så lenge de ikke er i strid med landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser,
- d. Riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og anlegg, forutsatt er de ikke plasseres nærmere vannet,
- e. Sikringstiltak mot flom, erosjon eller andre sikkerhetstiltak,
- f. Tiltak som fremmer naturmangfold og friluftsliv, forutsatt at tiltaket er allment tilgjengelig,
- g. Tiltak i tråd med § 5.3.1 Bestemmelsesområder i LNF,
- h. Tiltak i tråd med reguleringsplan.

Retningslinje til § 5.3.2

- i) Byggegrensa er vist på plankartet. Forbudet i § 5.3.2 gjelder kun for tiltak etter plan- og bygningsloven. Aktiviteter som for eksempel beiting, pløying eller sprøyting omfattes ikke av bestemmelsen.



- ii) *Tiltak beskrevet i bokstav a-h tillates kun hvis de ikke er i strid med øvrige bestemmelser i § 5.3.*
- iii) *For tiltak langs vassdrag gjelder vannressursloven § 11 om kantvegetasjon.*
- iv) *Ved regulering langs vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, innsjøer og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Ved regulering bør allmenhetens tilgang til vannkanten sikres.*

§ 5.3.3 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr.1)

- a. Alle bygningsmessige tiltak skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov.
- b. Nye kårboliger tillates bare der det ikke er tvil om det driftsmessige behovet.
- c. Riving og gjennoppføring av kårbolig er tillatt.
- d. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m².
- e. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- f. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og plasseres i direkte tilknytning til gårdstun. Bebyggelsen tillates likevel plassert et annet sted dersom plassering ved tunet kommer i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, eller dersom tiltakets funksjon krever en annen plassering. Lagerplass og uteareal som er nødvendig for landbruksdriften tillates plassert utenfor tunet.
- g. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.
- h. Endringer av eksisterende boliger og fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Ny eller utvidet bebyggelse skal ikke plasseres i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

Retningslinje til § 5.3.3

- i) *Ved vurdering av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, legger kommunen avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen. Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.*
- ii) *Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.*



- iii) *I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.*

5.3.3.1 Bruksendring til næringsvirksomhet/ tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet

- a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
 - i. Virksomheten innpasses i eksisterende bygninger og/eller på arealer utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
 - ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
 - iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
 - iv. Virksomheten ikke tilfører vesentlig belastning på omgivelsene. Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med landbruksvirksomhet. Bruksendring tillates ikke dersom den fører til økt trafikk på planoverganger.
 - v. Bygningen ligger mer enn 2 km fra tettstedet.
- b. Bebyggelse som bruksendres må enten være koblet til kommunalt avløpsnett eller ha godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.
- c. Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- d. Det tillates maksimalt 20 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

Retningslinjer til § 5.3.3.1

- i) *Til bokstav a: Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.*
- ii) *Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m².*

§ 5.3.4 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 frittliggende sekundærbygninger (garasjer, uthus, anneks eller lignende) med inntil 80 m² BYA hver for seg på bebygd eiendom og med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtens samlede bygningsmasse skal ikke overstige 650 m² BYA.
- b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til kravene i § 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser/møteplasser.



- c. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.3. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til boligbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, natur, arkitektur, overvannshåndtering eller nabobebyggelse.
- d. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- e. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m³ og fyllinger/skjæringer utover 1,5 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.3

Til bokstav e: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.

§ 5.3.5 Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² på tomta.
- b. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygget. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA). Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdier.
- d. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke. Frittstående lyktestolper er ikke tillatt.
- e. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m.
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m.
- f. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.3.5. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny eller tilbygg til fritidsbebyggelse tillates bebyggelsen flyttet dersom dette ikke gir negative virkninger for landskap, arkitektur eller nabobebyggelse.
- g. Badestamp, svømmebasseng og lignende inngår som opparbeidet uteareal og tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- h. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Følgende er unntatt fra forbudet, forutsatt at materialbruk, utforming og farge innpasses i omgivelsene:



- i. gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn,
 - ii. levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m,
 - iii. mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendige for en god gangadkomst samt inngangsparti.
- i. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidige anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot. Gangadkomst skal ikke asfalteres.
- j. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning utover 3 m³ og fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer til § 5.3.4

- i) *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.3.5.*
- ii) *Til bokstav b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplassarealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii) *Til bokstav e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7 grader.*
- iv) *Til bokstav f: Ved ny plassering etter gjenoppføring vektlegges plasseringens konsekvenser for den stedlige vegetasjonen, virkninger for landskap, arkitektur og nabobebyggelse.*
- v) *Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- vi) *Til bokstav h: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges. Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- vii) *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- viii) *Til bokstav j: Ved sprengningsarbeider må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal sprenges. Det skal vises på kart hvor sprengningen skal foregå og beskrives på hvilken måte.*

§ 5.3.6 Bestemmelser for næringsvirkeiendommer (jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

Følgende tillates på næringsseiendommer:

- i. Fasadeendringer
- ii. Riving og gjenoppføring



- iii. Utvidelse av eksisterende bebyggelse, med maksimum 50 m² tilbygg/påbygg.

§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd)

a. Følgende tillates ikke:

- i. Tiltak som begrenser allmenhetens tilgang til vann og vassdrag.
- ii. Nye brygger, bøyer og moringer, med mindre de er tillatt etter § 5.3.1.
- iii. Flytende hytter/husbåter.

Nyetablering, flytting, fjerning, vedlikehold mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk, omfattes ikke av forbudet i bokstav a.

Retningslinje til § 5.4

- i) *Til bokstav a: ISPS-sertifiserte kaianlegg omfattes ikke av forbudet. For tiltak i vannet gjelder vannforskriften § 4 (forbud mot tiltak i vannet som vanskeliggjør å nå miljømålene i vassdraget).*
- ii) *Ved mudring må det søkes Statsforvalteren om tillatelse etter forurensingsloven.*



Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret

| PlanID | Plannavn | Vedtaksdato |
|--------|---|---|
| 22054 | Del av Søndre Alvim | 21.06.2007 <i>(planendring 28.10.2022)</i> |
| 21041 | Nedre Vetaberget | 14.05.2009 <i>(planendring 14.09.2023)</i> |
| 13015 | Tunejordet, Obs/Stopp | 18.02.2010 |
| 13016 | Hundskinn | 28.10.2010 |
| 33006 | Furuholmen | 11.04.2013 |
| 13017 | Lilletuneveien 6B og 8 | 07.05.2014 |
| 26029 | Kampenes vest | 18.06.2015 |
| 21049 | Opstad vest | 18.06.2015 |
| 24037 | Øya seniortun, 2096/5, 7 | 12.11.2015 |
| 22064 | Fv 109. Alvim - Torsbekkdalen, del 2 | 10.12.2015 |
| 26028 | Roligheten | 21.04.2016 |
| 26026 | Kampenesmyra nord (Bredmyra) | 16.06.2016 |
| 13020 | Fv. 118 - Undergang ved Tune kirke | 14.09.2017 |
| 21063 | Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker | 14.12.2017 |
| 26034 | Kroken boligområde (tidligere Jellestad) | 01.03.2018 |
| 28016 | Navestad - Berg søndre gnr. 1045 bnr. 3 m.fl. | 21.06.2018 |
| 33007 | Brunsbekkollen, Varteig | 15.11.2018 |
| 22075 | Østfoldkorn | 15.11.2028 |
| 31018 | Vister næringspark | 13.12.2018 |
| 27040 | Bodalstranda | 28.02.2019 |
| 27039 | Bergheim | 11.04.2019 |
| 27041 | Bjørnemyr | 20.06.2019 |
| 21066 | Grålumveien 40 A | 26.09.2019 |
| 23057 | Baterød vannverk | 27.02.2020 |
| 22073 | Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 22074 | Fv. 114 Grålumveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 26044 | Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 26036 | Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 27042 | Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 27043 | Fv. 118 Skjebergveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 23052 | Fv. 118 Tuneveien - holdeplasser | 27.02.2020 |
| 22071 | Gaupefaret 20 | 27.02.2020 |
| 26042 | Kalaveien 17A og Moenskogen 17 | 06.10.2020 |
| 28017 | Fv 22 Storhaugen, k.holdep | 10.12.2020 |
| 23054 | Sykkelveier Store Tune 1-4 parsell | 16.09.2021 |
| 21064 | Bjørnstadmyra næringspark | 16.09.2021 |
| 22069 | Knattås | 14.10.2021 |
| 22065 | Greåkerveien 121 SMV | 18.11.2021 |
| 22071 | Gaupefaret 20 | 27.02.2022 |
| 31021 | Faunapassasjen | 03.03.2022 |
| 23053 | Maugesten | 16.06.2022 |

| | | |
|-------|---|------------|
| 26035 | Rv. 22 Hafslund Dondern | 17.11.2022 |
| 22085 | Alvim renseanlegg | 11.05.2023 |
| 26032 | Rv. 22 gang- og sykkelveg Nygårdshaugen–Holmegil | 11.05.2023 |
| 21060 | Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvsøysund bru–Alvim | 15.06.2023 |
| 21060 | Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru | 15.06.2023 |
| 23023 | Ravneberget Fengsel | 21.09.2023 |
| 27044 | Kløvningsten område B4, N4, N5 og N6 | 21.09.2023 |
| 21070 | Bjergås | 21.09.2023 |
| 22081 | Ugleveien - Gaupefaret | 21.09.2023 |
| 37014 | Sarpsborg Pukkverk AS | 14.11.2023 |
| 27047 | Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem | 14.12.2023 |
| 22082 | Yvenveien | 28.02.2024 |
| 13024 | Fosby næringsområde | 23.05.2024 |
| 22087 | Vesterheim | 12.09.2024 |





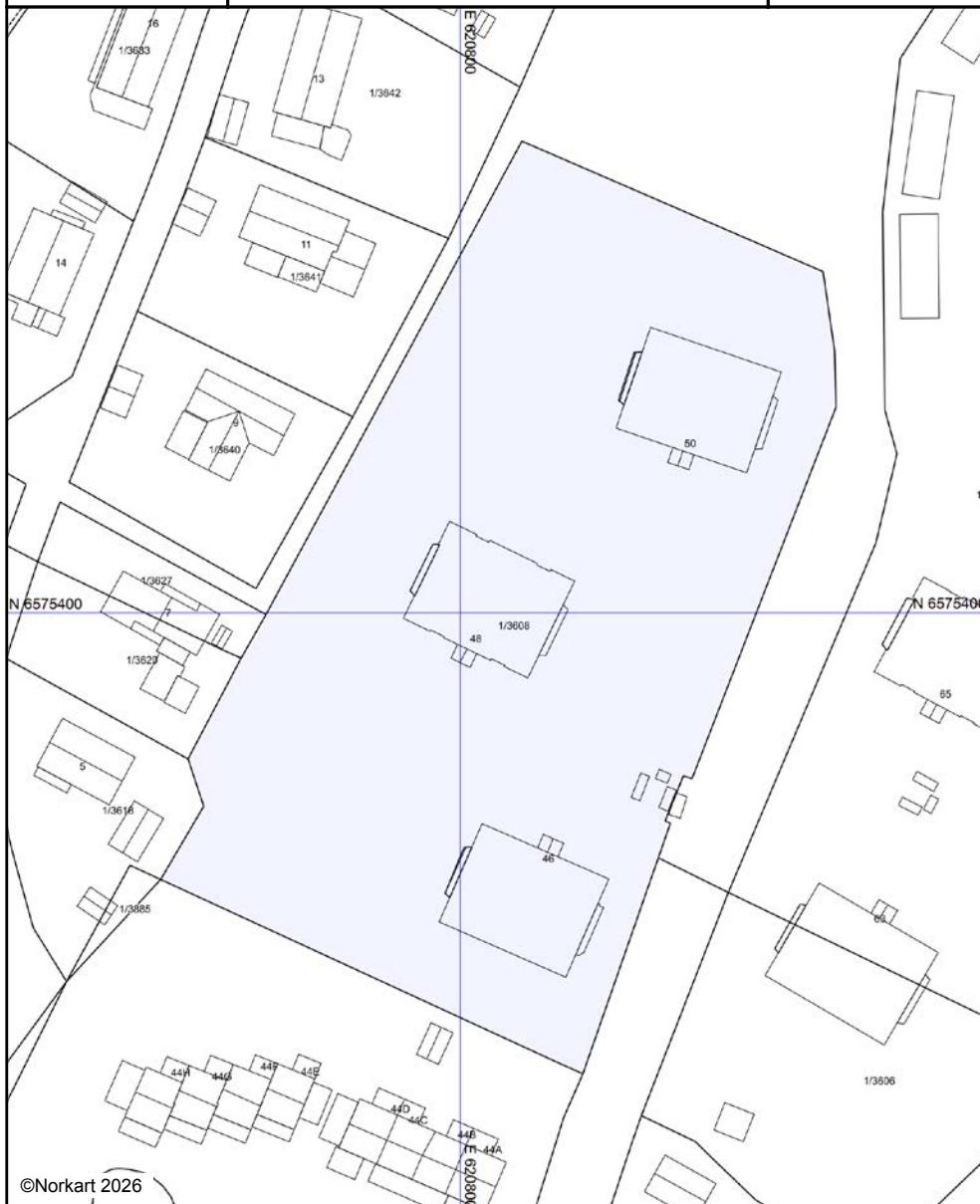
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/3608
Adresse: Olsokveien 46
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Fellesareal for garasjer
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. 194, 195/64

Anm. nr.

Ferdig attest


Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for

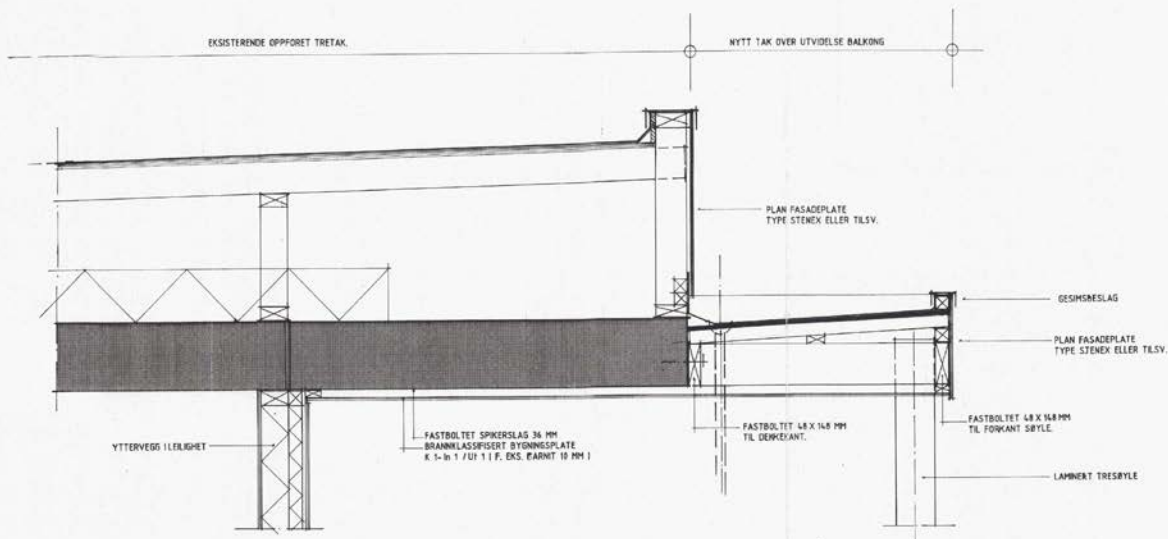
..... Sarpsborg Boligbyggelag
anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. 3607/3608 ved Olsokveien 46, 48, 50, 63 og

65
nemlig 5 boligblokker med tilsammen 80 leiligheter

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon av 22. oktober 1964

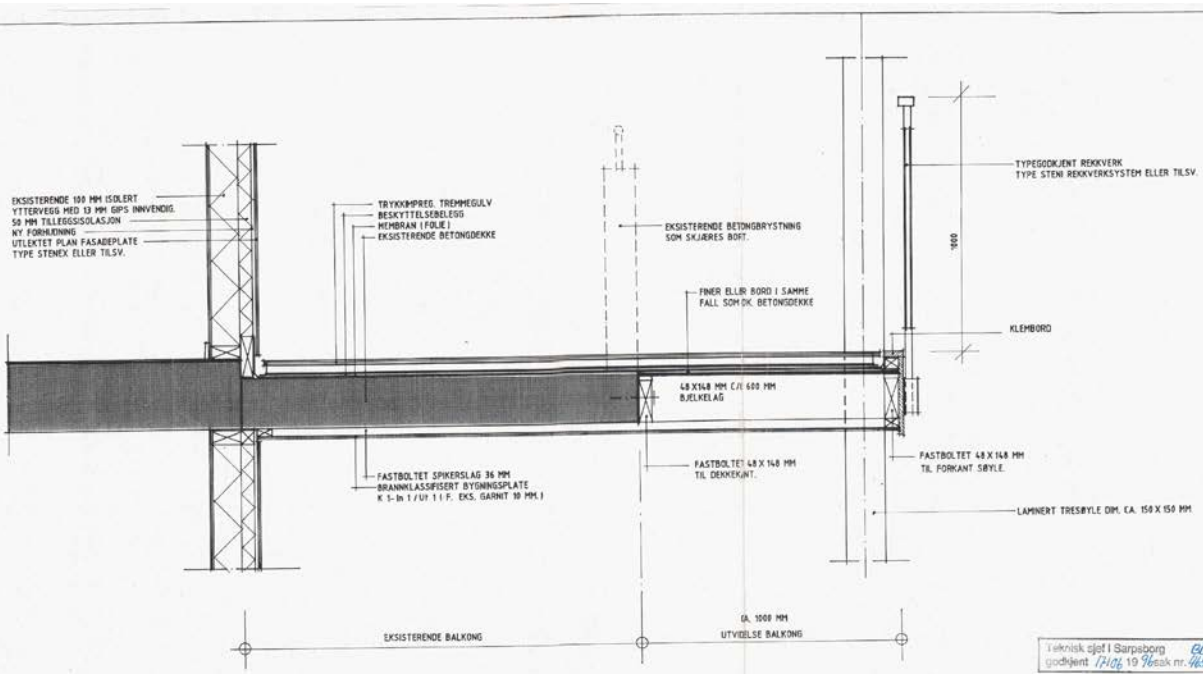
Sarpsborg den 5. august 1968


for Bygningssejeren



Tekniker: Sjøf i Sørnesborg
 godkjent: 17.06.19 Sak nr. 16396

| | | | |
|---|---------------------------------|--------------|----------|
| OLSKOKEVEIEN BORETTSLAG | | BOLIGBLOKK | |
| PROSJEKT | DETALJSNITT AV TAK OVER BALKONG | PROSJEKT NR. | 02896 |
| NO. | 130 | DATE | 20.05.96 |
| M.V.G. ARKITEKONTOR AS • MARTINSEN • VOLDEN • ØRSTEDSK | | VEG NR. | 06 |
| OLSKOKEVEIEN 10 • 0455 SANDNES • TLF. 48 14 87 11 • TELEFAX 48 14 87 12 | | LOST | ØV |



Teknisk ojet i Sarpsborg
 godkjent 17.06.19 96 sak nr. 76596

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| PROSJEKT | | OLSKOKEIEN BORETTSLAG - BOLLIGM ØIK | |
| TEGNER | DETALJSNITT AV BALKONG | PROSJEKT NR. 63896 | FIGUR NR. 05 |
| SKALA 1:50 | | START 28.05.96 | SEK. ØV |
| M.V.G. ARHITEKTKONTOR AS • MARTINSEN - VOLDEN - GJORSTOK <small>ØRSKOGVEIEN 136, POSTBOKS 118, 1714 ØRSKOG • TLF. 82 85 14 07 11, TELEFAX 82 74 07 83</small> | | | |



Byggtec AS
Ringgata 80
1723 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
10/08672-4

Dato:
03.02.2011

Ferdigattest for reparasjon av bad er gitt - Gnr 1 bnr. 3608 - Olsokveien 46

Vi viser til søknad om ferdigattest for reparasjon av bad.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandlings § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 31.01.11.

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

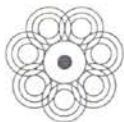
I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

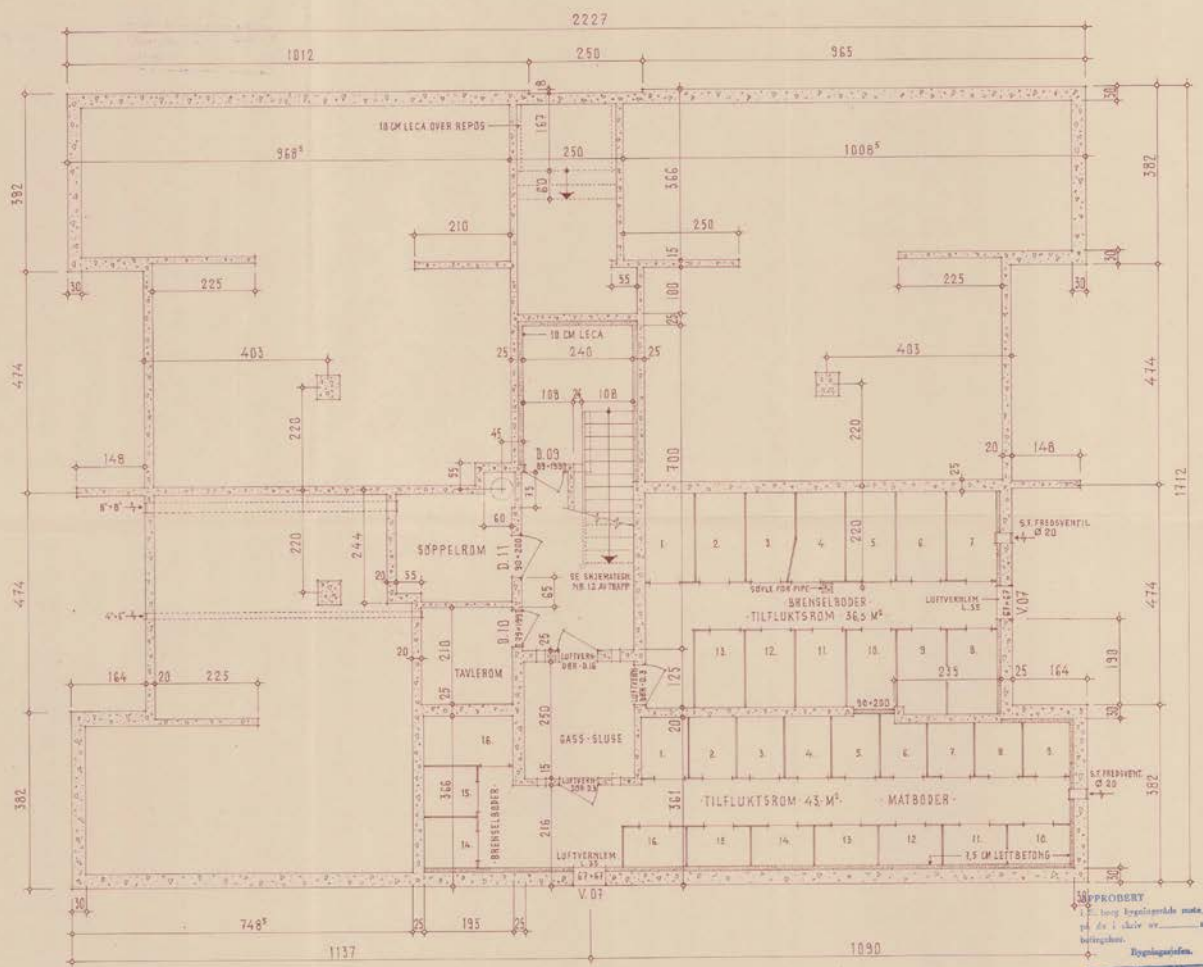
Underskrift
(Saksbehandler)

Saksbehandler: Julia Nilsen, Enhet byggesak landbruk og kart

Kopi: Olsokveien Borettslag, St Marie Gate 112, 1725 Sarpsborg



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



• ALLE MÅL ER STØPEMÅL •
 • INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG
 DØRER ER UTV. KARMÅL •

*Tilføi boplass til nedre
 100 - and -*

APPROBERT
 1. Byggingsregulerte mate
 2. Byggingsregulerte mate
 3. Byggingsregulerte mate
 4. Byggingsregulerte mate
 5. Byggingsregulerte mate
 6. Byggingsregulerte mate
 7. Byggingsregulerte mate
 8. Byggingsregulerte mate
 9. Byggingsregulerte mate
 10. Byggingsregulerte mate
 11. Byggingsregulerte mate
 12. Byggingsregulerte mate
 13. Byggingsregulerte mate
 14. Byggingsregulerte mate
 15. Byggingsregulerte mate
 16. Byggingsregulerte mate
 17. Byggingsregulerte mate
 18. Byggingsregulerte mate
 19. Byggingsregulerte mate
 20. Byggingsregulerte mate
 21. Byggingsregulerte mate
 22. Byggingsregulerte mate
 23. Byggingsregulerte mate
 24. Byggingsregulerte mate
 25. Byggingsregulerte mate
 26. Byggingsregulerte mate
 27. Byggingsregulerte mate
 28. Byggingsregulerte mate
 29. Byggingsregulerte mate
 30. Byggingsregulerte mate
 31. Byggingsregulerte mate
 32. Byggingsregulerte mate
 33. Byggingsregulerte mate
 34. Byggingsregulerte mate
 35. Byggingsregulerte mate
 36. Byggingsregulerte mate
 37. Byggingsregulerte mate
 38. Byggingsregulerte mate
 39. Byggingsregulerte mate
 40. Byggingsregulerte mate
 41. Byggingsregulerte mate
 42. Byggingsregulerte mate
 43. Byggingsregulerte mate
 44. Byggingsregulerte mate
 45. Byggingsregulerte mate
 46. Byggingsregulerte mate
 47. Byggingsregulerte mate
 48. Byggingsregulerte mate
 49. Byggingsregulerte mate
 50. Byggingsregulerte mate
 51. Byggingsregulerte mate
 52. Byggingsregulerte mate
 53. Byggingsregulerte mate
 54. Byggingsregulerte mate
 55. Byggingsregulerte mate
 56. Byggingsregulerte mate
 57. Byggingsregulerte mate
 58. Byggingsregulerte mate
 59. Byggingsregulerte mate
 60. Byggingsregulerte mate
 61. Byggingsregulerte mate
 62. Byggingsregulerte mate
 63. Byggingsregulerte mate
 64. Byggingsregulerte mate
 65. Byggingsregulerte mate
 66. Byggingsregulerte mate
 67. Byggingsregulerte mate
 68. Byggingsregulerte mate
 69. Byggingsregulerte mate
 70. Byggingsregulerte mate
 71. Byggingsregulerte mate
 72. Byggingsregulerte mate
 73. Byggingsregulerte mate
 74. Byggingsregulerte mate
 75. Byggingsregulerte mate
 76. Byggingsregulerte mate
 77. Byggingsregulerte mate
 78. Byggingsregulerte mate
 79. Byggingsregulerte mate
 80. Byggingsregulerte mate
 81. Byggingsregulerte mate
 82. Byggingsregulerte mate
 83. Byggingsregulerte mate
 84. Byggingsregulerte mate
 85. Byggingsregulerte mate
 86. Byggingsregulerte mate
 87. Byggingsregulerte mate
 88. Byggingsregulerte mate
 89. Byggingsregulerte mate
 90. Byggingsregulerte mate
 91. Byggingsregulerte mate
 92. Byggingsregulerte mate
 93. Byggingsregulerte mate
 94. Byggingsregulerte mate
 95. Byggingsregulerte mate
 96. Byggingsregulerte mate
 97. Byggingsregulerte mate
 98. Byggingsregulerte mate
 99. Byggingsregulerte mate
 100. Byggingsregulerte mate

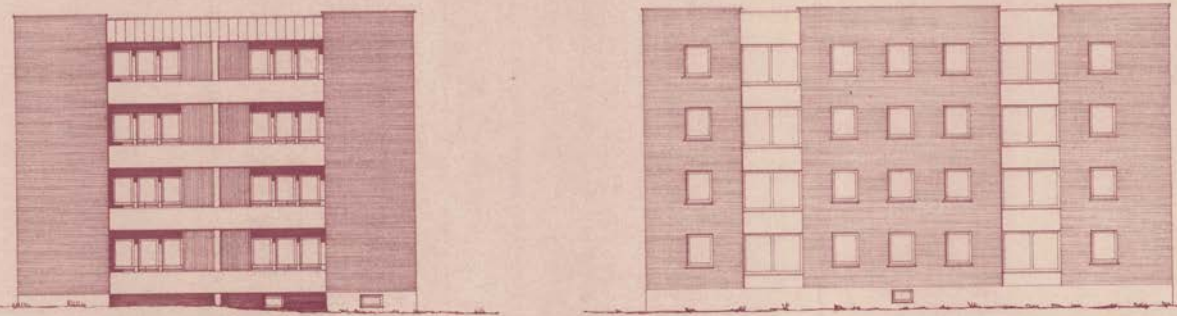
Bygging
 Bygging

SARPSBORG OG OMEGNS B. B. L.
 OLSØKVEIEN • REPRIS II

BLOKK - 5
 PUNKTHUS
 KJELLER

1:50
 6332-10

SKANSTYRET
 SARPSBORG 130. 19
 APPROBERT
 I T. hvers bygningsskeds mate. 27/11 64
 på de i skive nr. ... nævnte
 betingelser.
 Bygningsskeden.



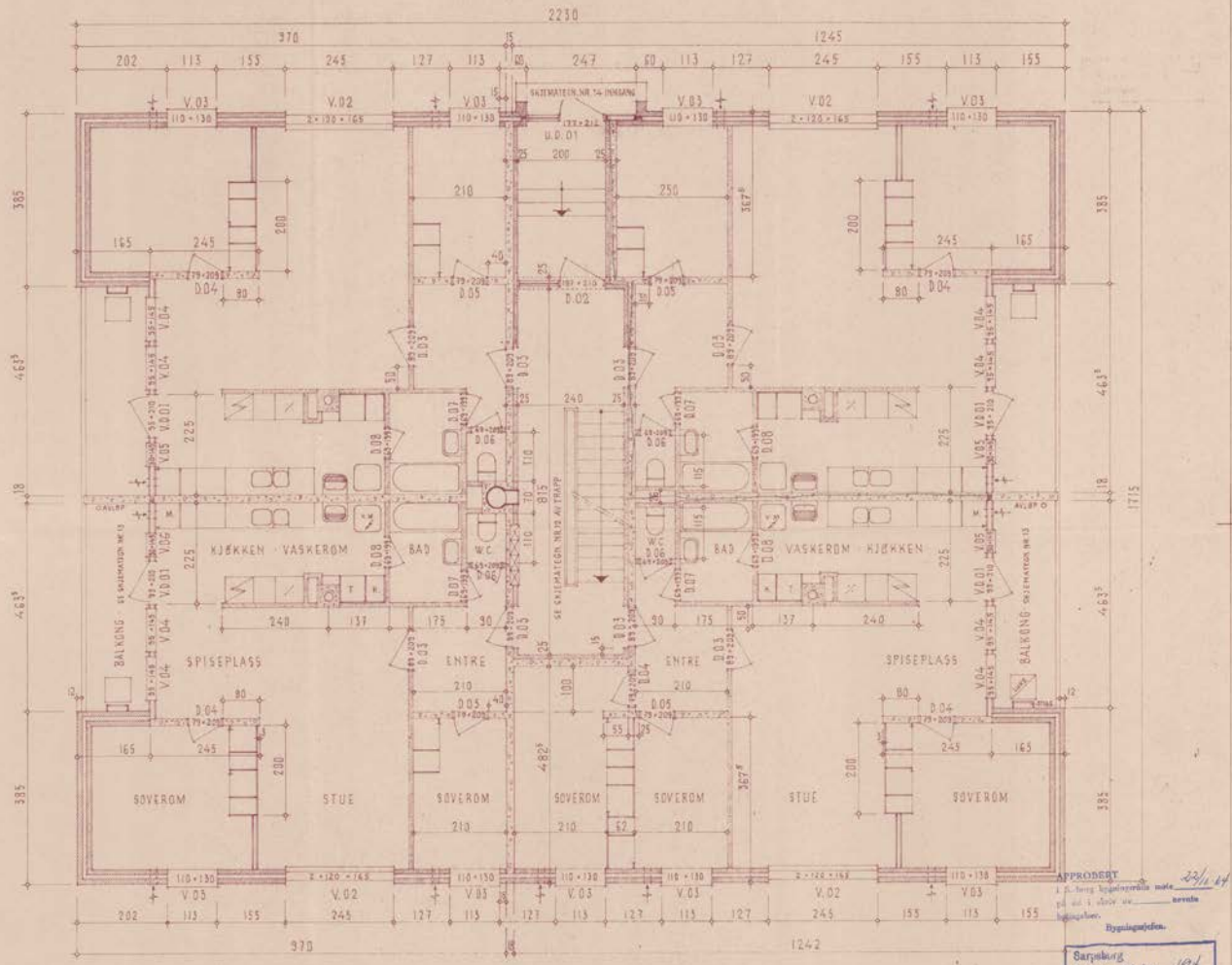
N.B.: BLOKK-1 & 5 SPEILVENDT

Skitse af
 Bygningsskeden af 1964
 19 04

OPPDR. GIVER
 SARPSBORG OG OMGEGNS B.B.L.
 OLSKOVEIEN - REPRISÉ-II

TEGNINGS TITTEL
 PUNKTHUS
 FASADER.

| | | |
|--------------------|-----------|---------|
| MÅL 1:100 | RETTET | DATA |
| TEGNET 28.08.1964 | TEGN. NR. | 6332-18 |
| UDGIVET 27.10.1964 | BYGN. | 4. AA |

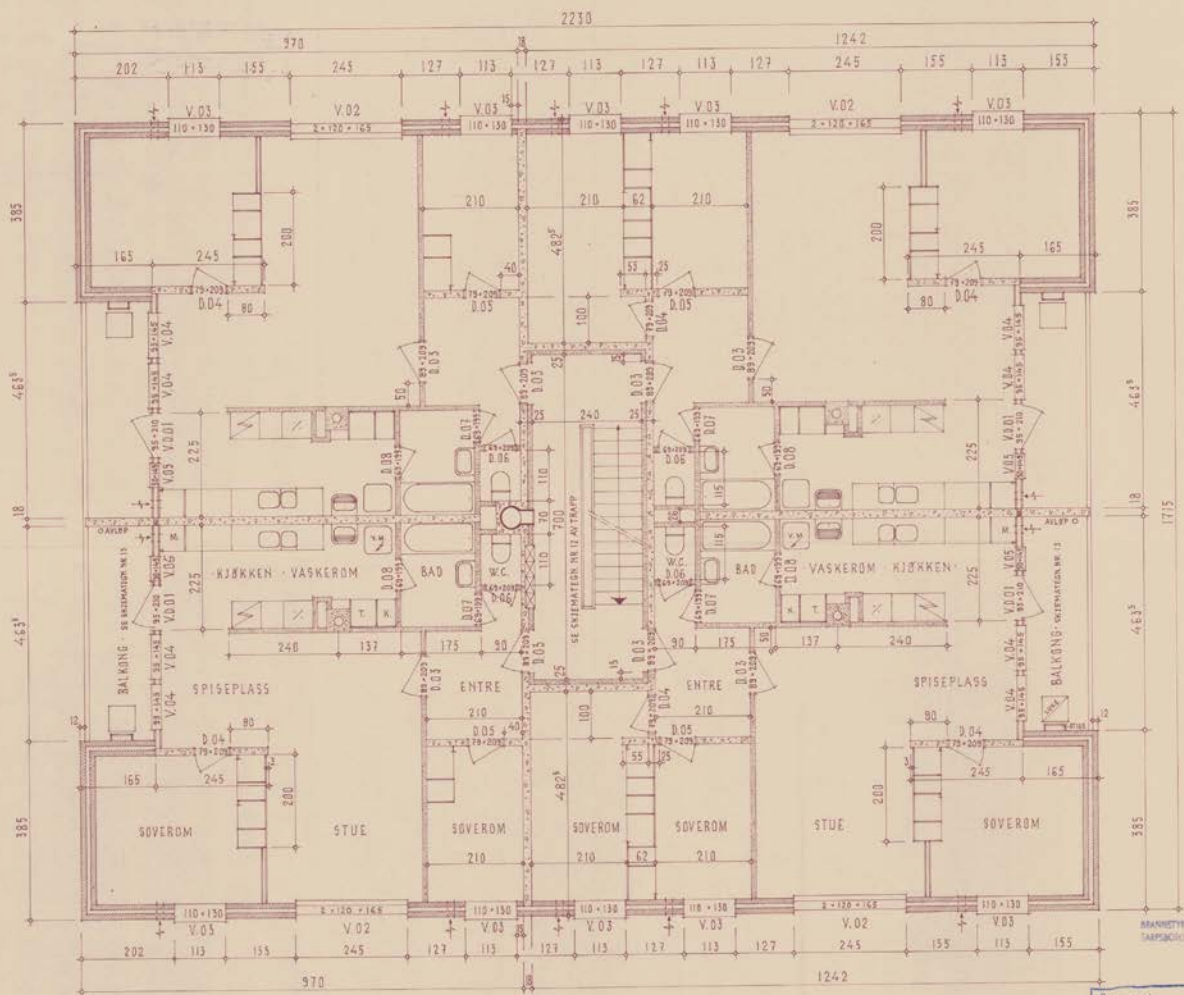


-ALLE MÅL ER MUR- OG STØPEMÅL -
-INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG
DØRER ER UTV. KARMMÅL -

BLOKK-1 & 5

BYGGINGEN
SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
DELSDKVEIEN - REPRISÉ - II

| | | | |
|---------------|-----------|-------------|---------|
| TEKNIK TITTEL | MÅL 1:30 | TEGNER | 6420 |
| PUNKTHUS | TEGNET | BR. ABELSEN | |
| 1. ETASJE | BYGGINGEN | K.A.A. | |
| | | | 6332-03 |



-ALLE MÅL ER MUR- OG STØPEMÅL -
 -INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG
 DØRER ER UTV. KARMMÅL -

APPROBERT
 i Et. havg. byggesaksbehandling
 på de i skrift av *27/10 64*
 betegnelse: *Byggesaksbehandling*

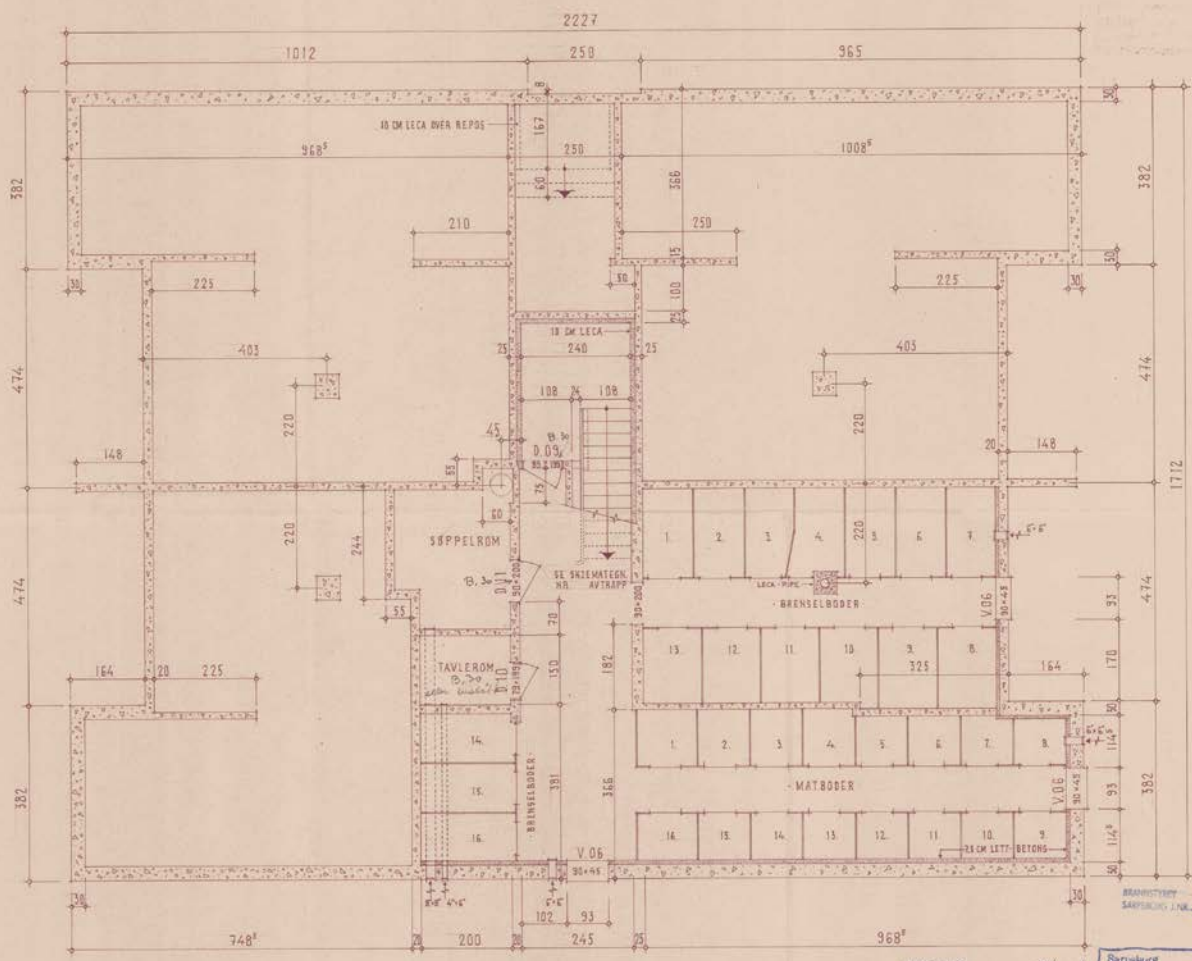
Saksnummer
 Byggesaksbehandling A *18/64*

SARPSBORG OG ØMEGNS B.B.L.
 ØLSØKVEIEN - REPRISÉ - II

BLOKK-1 & 5

PUNKTHUS
 2-3-4. ETASJE

1:50
 1964
 8332-04



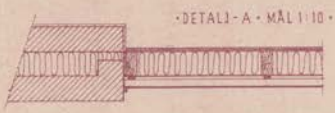
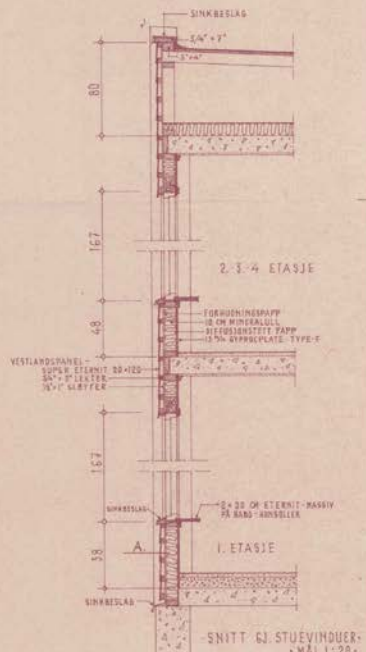
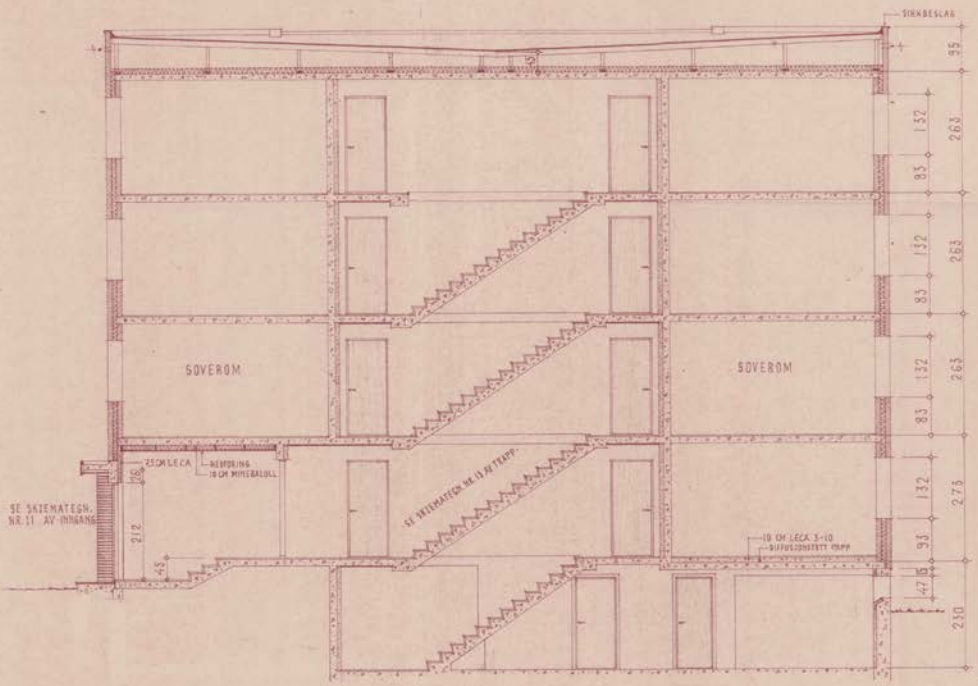
• ALLE MÅL ER STØPEMÅL •
 • INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER
 OG DØRER ER UTV. KARMÅL •

APPREIERT
 27/11/47
 Sarpsborg Bygningråd

Sarpsborg
 Bygningråd 1947

Bygningstypen: **BLOKK-1**
 OPPDR. OPP: **SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.**
OLSKOVEIEN - REPRISE II
 TRUKT TITEL: **PUNKTHUS**
KJELLERPLAN
 MÅL: 1:50
 TITTEL: DATO:
 TEGNER: **ELABE-CH**
6332-02

FRÅNKSTYRET
SARPSBORG 2.10.1944



APPROBERT
av Byggesjefen
på vegne av
Byggesjefen

Byggesjefen

SARPSBORG OG OMEGNS BBL
OLSOKEVEIEN - REPR II

PUNKT HUS
SNITT

MÅL 1:50
6332-11

BRANNSTYRET
SARPSBORG I NR. 86
1964



APPROBERT
i f. borg bygningsråds møte 22/6-64
på de i skriv av nevnte
betingelser.
Bygningsjefen.

Sarpsborg
Bygningsråd 1964
1964

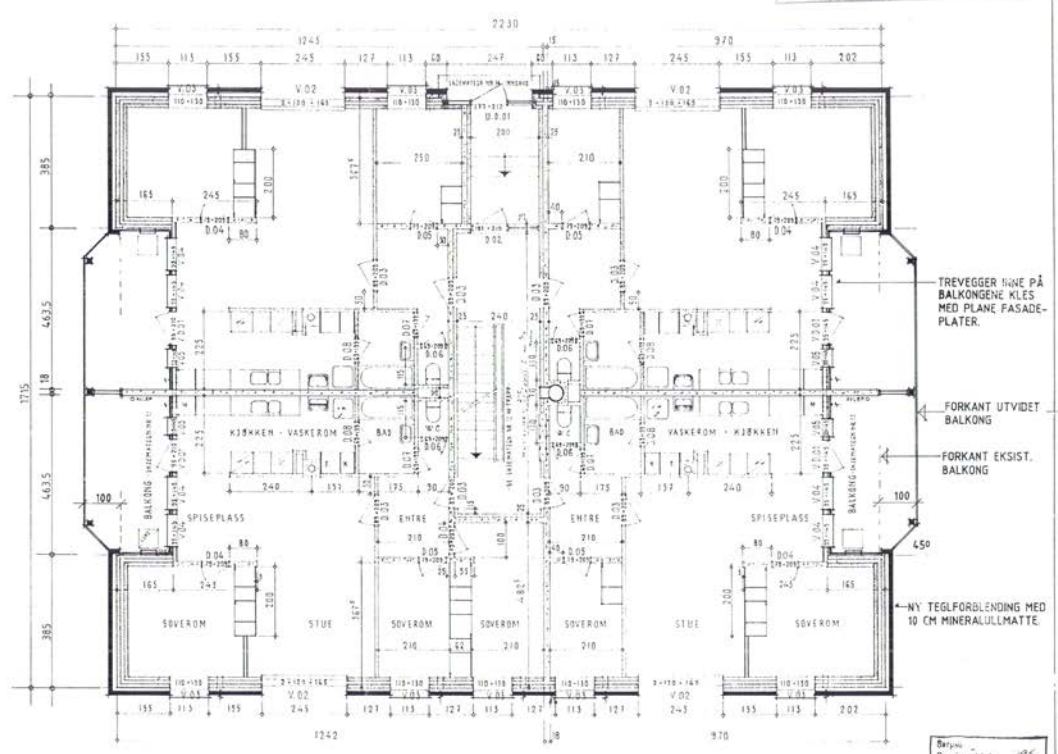
BLOKK-1a5.

OPFOR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
OLSØKVEIEN - REPRISÉ-II.

TEGN. TITEL
PUNKTHUS.
INNANGS-
FASADE.

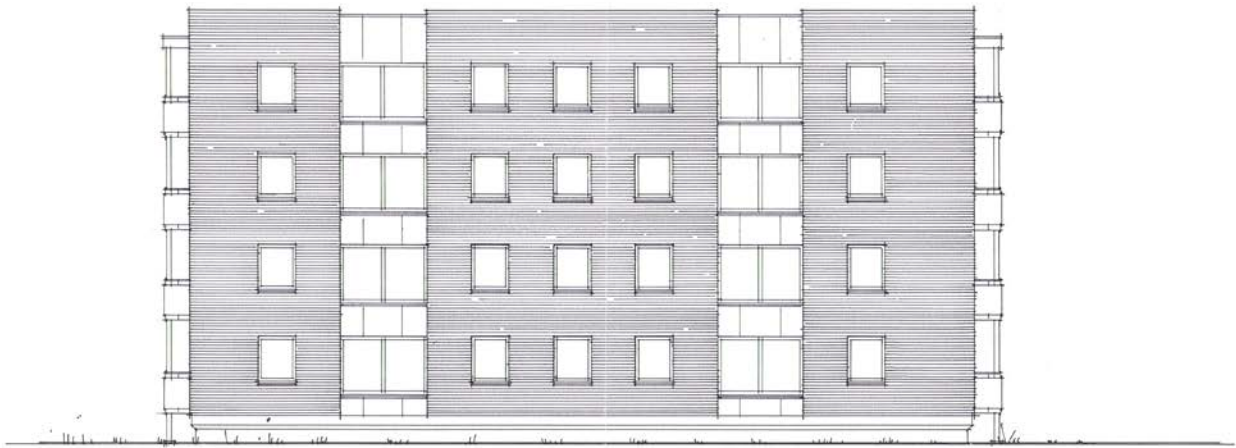
| TEGNET | DATE |
|-------------|----------------------|
| MÅL: 1:100 | TEGNET: 30. AUG 1964 |
| BYGNINGSRÅD | 6332-19 |

teknisk øjef i Sarpsborg ^{ED}
 godkjent 17.10.6 1996 sak nr. 965196



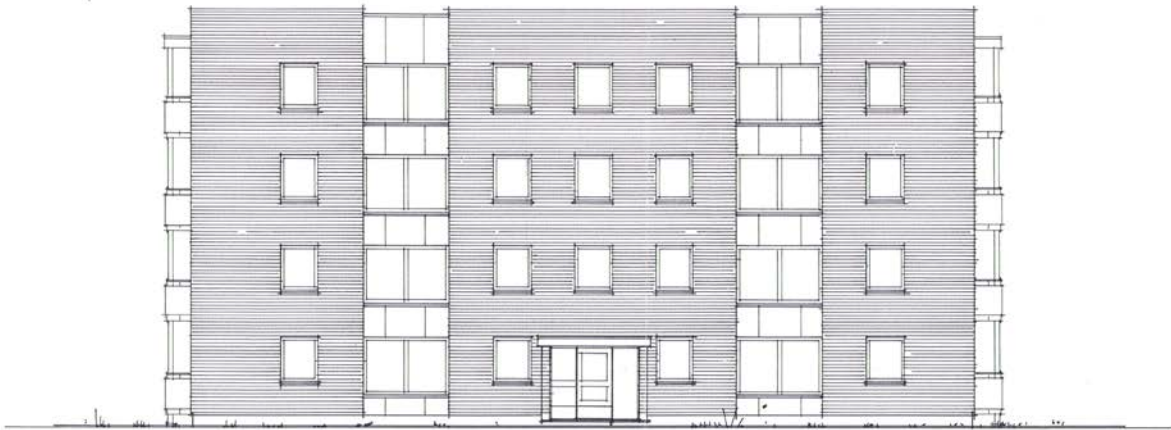
• ALLE MÅL ER MUR- OG STØREMÅL •
 • INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG
 DØRER ER DTV. KARMMÅL •

| | | |
|---|----------------------------------|--------------------|
| PROSJEKT | OLSØKVEIEN BORETTSLAG BOLIGBLOKK | |
| TEGNING | PLAN 1. ETASJE | TEGN. NR. 01 |
| MÅL | 1:100 | PROSJEKT NR. 03896 |
| | | DATA 11.04.96 |
|  M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN • VOLDEN • GROBSTOK <small>GREAKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1718 GREAKER • TLF. 69 14 07 11, TELEFAX 69 14 27 52</small> | | |



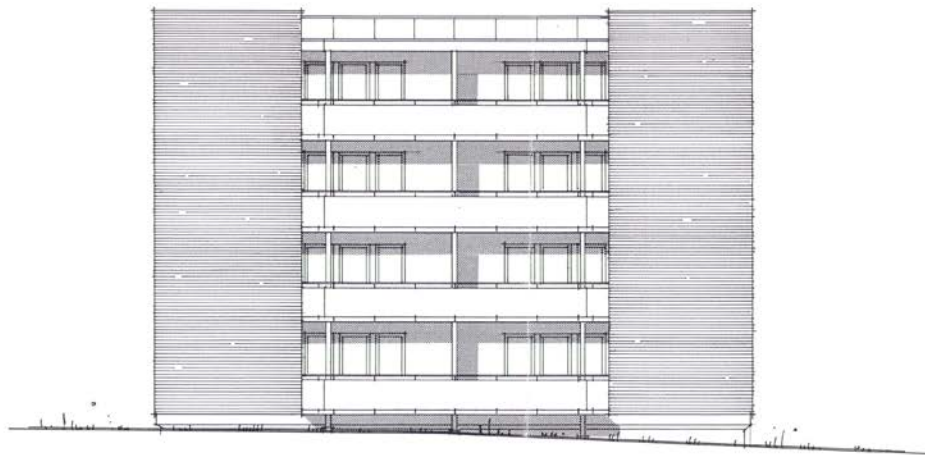
teknisk cjet i Sarpsborg *BD*
godkjert 17.06.1996 sak nr. *45/96*

| | | | |
|--|-----------------------|--------------------|-------------|
| RETTETTER | PROSJEKT | | |
| | OLSØKVEIEN BORETTSLAG | | BOLIGBLOKK |
| TEGNING | BAKFASADE | PROSJEKT NR. 03896 | TEG. NR. 02 |
| SKALA | 1:100 | DATO 11.04.96 | SIGN. |
|  M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK <small>GNEÅKERVEIEN 15A, POSTBOKS 115, 1718 GRÅKER • TLF.: 09 14 07 11, TELEFAX: 09 14 27 82</small> | | | |



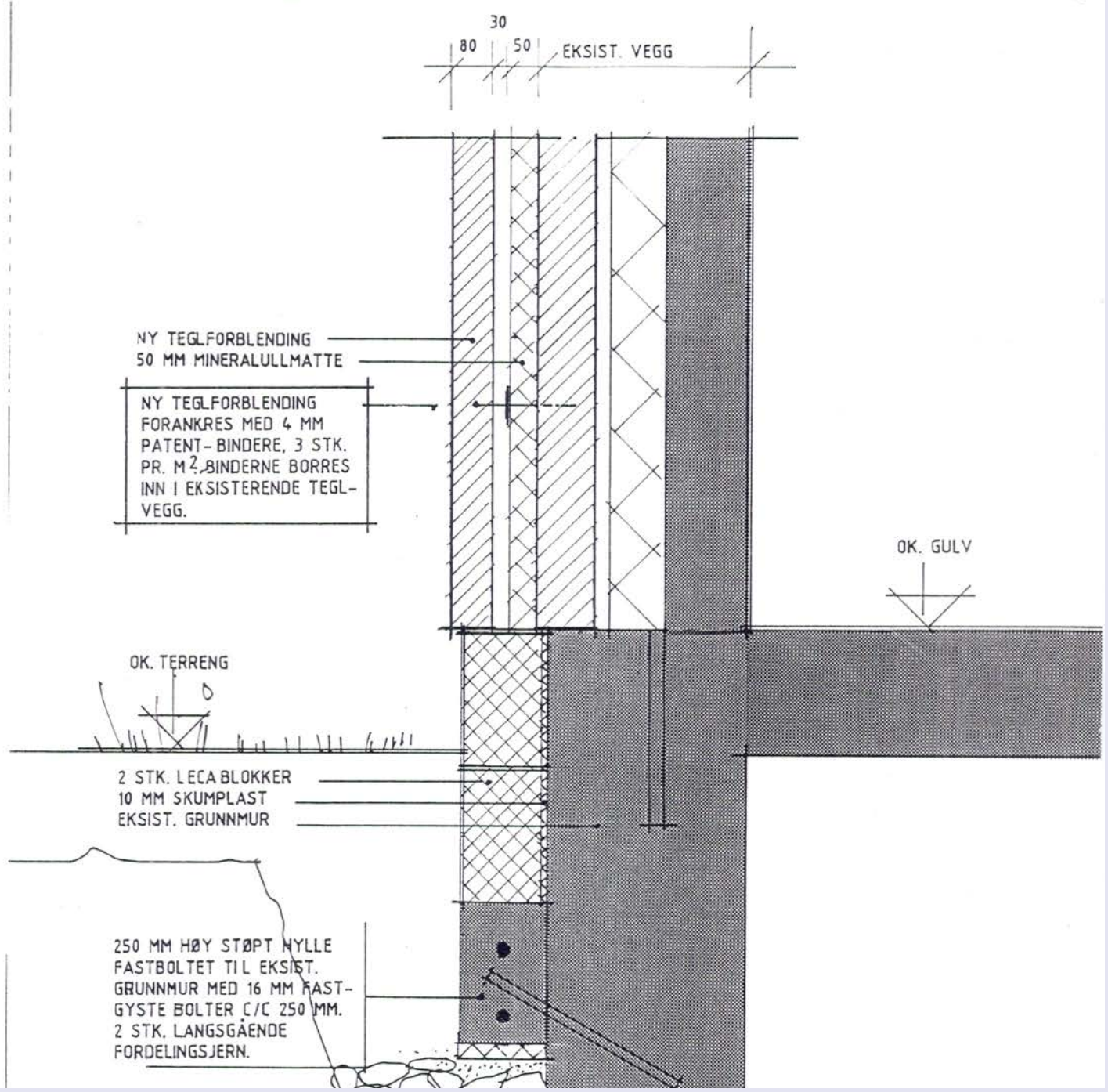
teknisk tjeft i Sarpsborg
godkjent 17.06.10 ^{BD} sak nr. 46576

| | | | |
|--|-----------------------|--------------|------------|
| PEPELSEA  | PROSJEKT | | |
| | OLSOKVEIEN BORETTSLAG | | BOLIGBLOKK |
| | TEGNING | PROSJEKT NR. | TEGN NR. |
| | INNGANGSFASADE | 03896 | 03 |
| MAK | 1:100 | DATE | 11.04.96 |
| M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN • VOLDEN • GRØBSTOK <small>GISEMØYVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1718 GRÅKER • TLF.: 82 14 07 11, TELEFAX: 82 12 27 82</small> | | | |



teknisk sjef i Sarpsborg *BD*
 sjefkjent *17.06.1996* sak nr *465/96*

| | | | | |
|------------|------------|---|----------|------------|
| RETTTELJER | PROSJEKT | OLSØKVEIEN BORETTSLAG | | BOLIGBLOKK |
| TESSNING | GAVLFASADE | PROSJEKT NR. | 03896 | TESSN NR |
| MÅL | 1:100 | DATO | 11.04.96 | BLAD |
| | | M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S + MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK <small>GREAKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1713 GREÅKER • TLF.: 89 14 87 11, TELEFAX: 89 14 27 82</small> | | |



NY TEGLFORBLENDING
50 MM MINERALULLMATTE

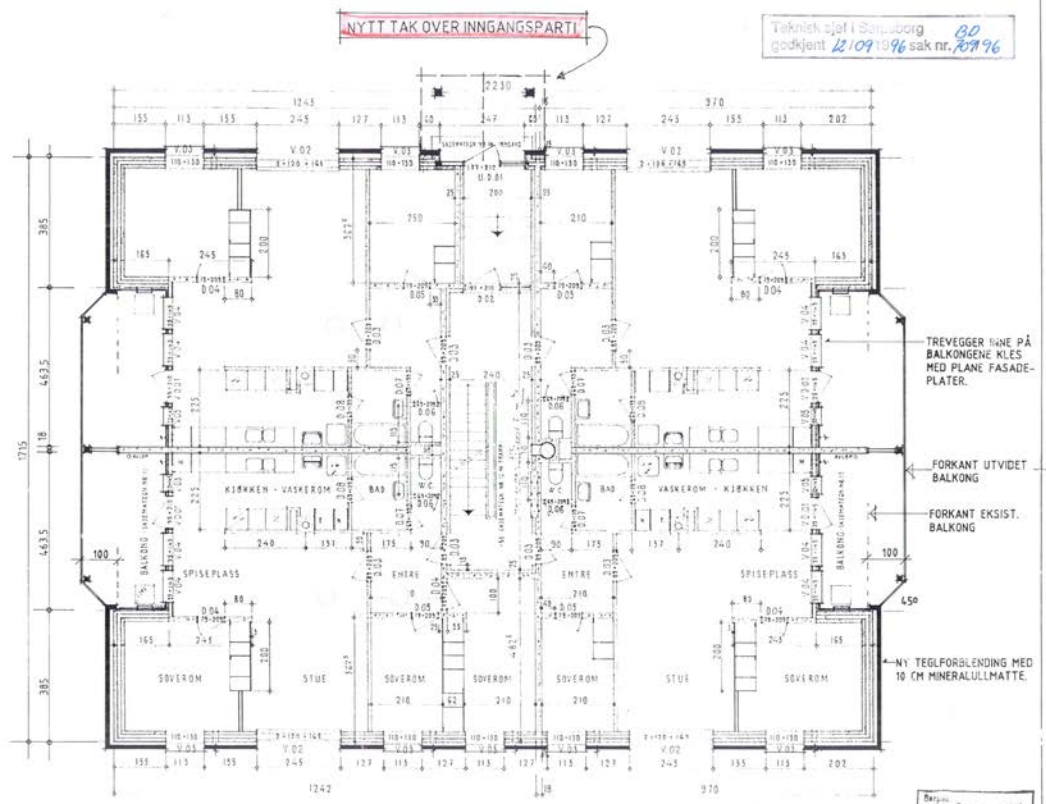
NY TEGLFORBLENDING
FORANKRES MED 4 MM
PATENT-BINDERE, 3 STK.
PR. M². BINDERNE BORRES
INN I EKSISTERENDE TEGL-
VEGG.

OK. GULV

OK. TERRENG

2 STK. LECABLOKKER
10 MM SKUMPLAST
EKSIST. GRUNNMUR

250 MM HØY STØPT NYLLE
FASTBOLTET TIL EKSIST.
GRUNNMUR MED 16 MM FAST-
GYSTE BOLTER C/C 250 MM.
2 STK. LANGSGÅENDE
FORDELINGSJERN.



Teknik sjef i Sarpsborg
godkjent 12.09.1996 sak nr. 70796

-ALLE MÅL ER MUR- OG STØPEMÅL -
-INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG
DØRER ER UTV. KARMMÅL -

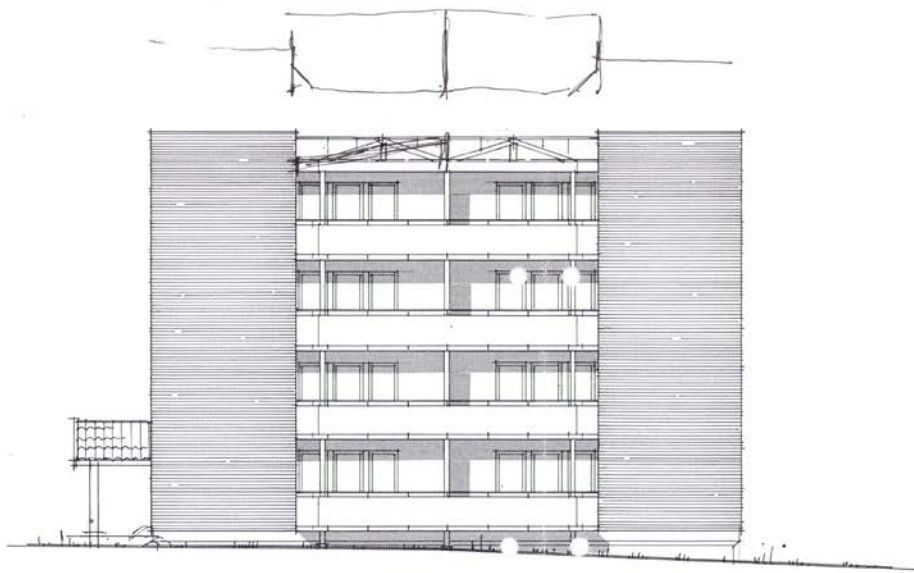
| | | | |
|---|----------------|---------------------------------|----------|
| RUTTELSE | PROSJEKT | OLSOKVEIEN BORETTLAG BOLIGBLOKK | |
| TEGNING | PLAN 1. ETASJE | PROSJEKT NR. | 03896 |
| MÅL | 1:100 | TEGN. NR. | 01 |
| | | DATE | 11.04.96 |
|  M.V.G. • ARKITEKTONTOR A.S • MARTINSEN - VOLDEN - GRØBSTOK GREAERVEIEN 126, POSTBOKS 115, 1718 GREAER • TLF. 89 14 07 11, TELEFAX 89 14 27 82 | | | |

Teknisk sjef i Sandeborg **BD**
godkjent **12.09.96** sak nr. **709/96**



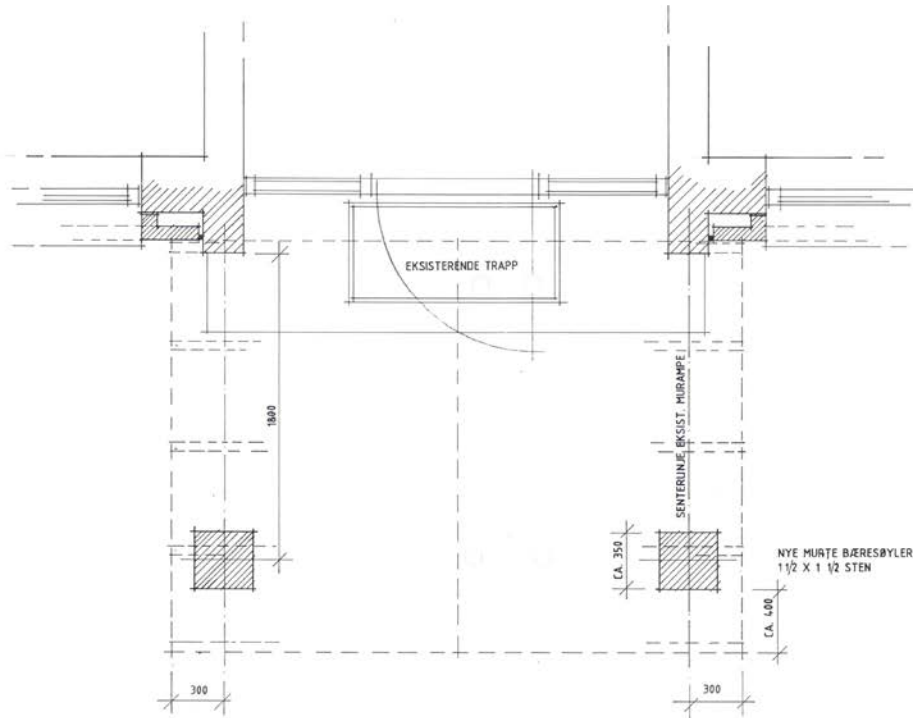
| | | | |
|--|-----------------------|-----------|------------|
| REF. NR. | PROSJEKT | | |
| | OLSOKVEIEN BORETTSLAG | | BOLIGBLOKK |
| TEGNING | PROSJEKT NR. | TEGN. NR. | |
| INGANGSFASADE | 03896 | 03 | |
| SKALA | DATE | SKR. | |
| 1:100 | 11.04.96 | | |
|  M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GRØNSTOK <small>GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1718 GREÅKER • TLF. 89 14 07 11, TELEFAX. 89 14 27 82</small> | | | |

Teknisk tegning
godkjent 12.09.96 sak nr. 70196 *BP*



| | | | |
|---|------------|---------------------------------|-----------------|
| RETTTELSEN | PROSJEKT | OLSOKVEIEN BORETTLAG BOLIGBLOKK | |
| TEGNING | GAVLFASADE | PROSJEKT NR. 03896 | TEGN. NR. 04 |
| SKALA | 1:100 | DATO | 11.04.96 |
|  M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN • VOLDEN - GROBSTOK GREKKEVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1713 GREÅKER • TLF.: 69 14 87 11, TELEFAX: 69 14 87 82 | | | |

Ytferdige tegninger godkjent 12.09.96 sak nr. 80 70196



FORSLAG TIL NYTT TAK OVER INNGANGSPARTI.

| | | | |
|---|----------------------|-------------------|-----------|
| PROJEKT | OLSKVEIEN BORETTSLAG | | |
| TEGNING | PLAN | PROJEKT NR. 03896 | TEGN. NR. |
| MÅL | 1:20 | DATO 17.06.96 | SIGN. BV. |
|  M.V.G. ARKITEKONTOR A.S. • MARTINSEN • VOLDEN • GROBSTOK <small>GREKERVEIEN 136, POSTBOKS 515, 1718 GREAKER • TLF. 89 14 07 31 391 FAX. 89 14 07 31</small> | | | |

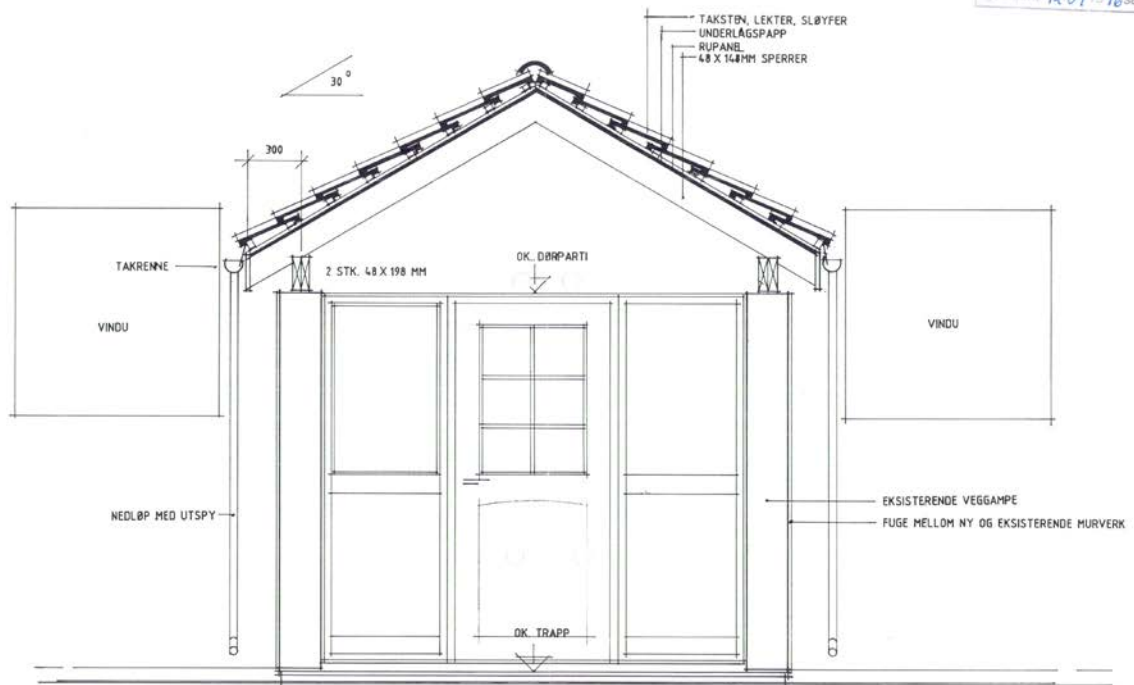
Teknisk byrå i Sarpsborg
 godkjent 12.09.1996 sak nr. 82/109/96



FORSLAG TIL NYTT TAK OVER INNGANGSPARTI.

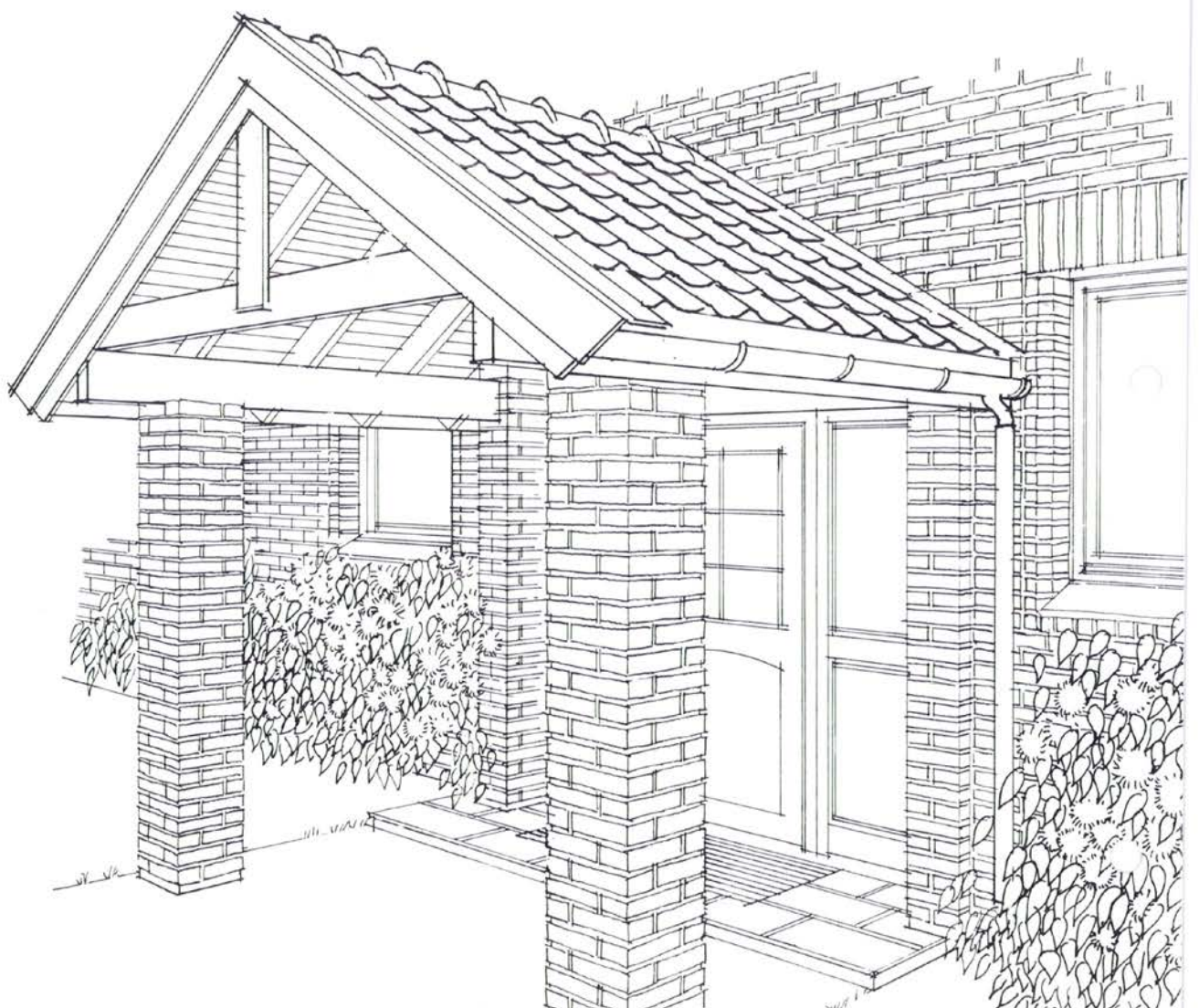
| | | | | |
|--|----------|-----------------------|--------------|-----------|
| BETEGNELSE | PROSJEKT | OLSKOKEIEN BORETTSLAG | | |
| | TEGNING | OVERBYGG SETT FORFRA. | PROSJEKT NR. | TEGN. NR. |
| | 1:20 | | 03896 | |
| | NO. 1 | | 17.06.96 | SGN. ØV |
|  M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN • VOLDEN • GRØBST. L. 1 <small>GRÅKØYVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1713 GRÅKØY • TLF. 89 14 07 11, TELEFAX: 89 14 07 82</small> | | | | |

Teknisk tjeft i Sarpsborg
godkjent 12.09.1996 sak nr. 709/96 BD



FORSLAG TIL NYTT TAK OVER INNGANGSPARTI.

| | | | |
|---|-----------------------|--------------|-----------|
| REFTELSE | PROSJEKT | | |
| | OLSKOKEIEN BORETTSLAG | | |
| TEGNING | SNITT | PROSJEKT NR. | TEGN. NR. |
| MÅL | 1:20 | DATE | 17.06.96 |
| | | SIGN. | ØV |
|  M.V.G. ARKITEKTONISKE AS + MASTRON - YTTØYEN - GROBSTO <small>GROBSTO: GROBSTOEN 106, POSTBOKS 111, 1128 GROBSTOEN, 112 02 YTTØYEN, 11 21 26 70 00 14 27 02</small> | | | |



ORDENSREGLER FOR OLSOKVEIEN BORETTSLAG

SIST ENDRET PÅ GENERALFORSAMLING 23.4.2019

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. 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 2200, varsles beboerne 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 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

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 borettslaget. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt ved grilling på veranda og på uteplass/platting, og man må sørge for at naboer ikke sjeneres.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler skal ikke hensettes i gangene.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lys skal alltid stå på nattetid utenfor inngangsparti og i ytterste gang. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal foregå i henhold til egne parkeringsbestemmelser.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Se egne regler for hundehold. Det skal søkes skriftlig før dyr anskaffes.

7. Andre bestemmelser

- Klager eller uoverensstemmelser skal alltid meldes skriftlig til tillitsvalgte i blokkene, som om nødvendig bringer klagen inn for styret. Klager behandles diskret.

8. Brudd på ordensreglene

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

PARKERINGSBESTEMMELSER – OLSOKVEIEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 23. april 2019

1. Generell regulering av parkering

- (1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødig forstyrret.
- (2) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, må en andelseier:
 - a) kun parkere bil tilknyttet husstanden på parkeringsplass i garasjeanlegget. Har husstanden en eventuell bil nr. 2, skal denne parkeres på ledig plass på utendørs parkeringsplass.
 - b) Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes av beboere i laget. HC plasser skal kun benyttes av de som har bevis.
 - c) Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes til plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet.

2. Alminnelige parkeringsbestemmelser

- (1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/anviste plasser, som er avsatt til dette formål.
- (2) Parkering utenfor oppmerkede områder, så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende, er **ikke** tillatt.
- (3) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel/moped, personbil eller varebil.
Motorsyklar/mopeder kan også parkeres ved sykkelstativ.
- (4) Det er IKKE TILLATT å lade EL-biler i garasjeanlegget. Dette skyldes at det elektriske anlegget ikke er dimensjonert for slik bruk. Ladning av ladbare hybrider som krever opptil 10AMP tillates.
- (5) Borettslaget vil, uten varsel og for eier av kjøretøyets regning og risiko, fjerne kjøretøy (besørge borttauing) som:
 - a) er plassert i strid med bestemmelsene i disse parkeringsbestemmelser eller i borettslagets ordensregler.
 - b) er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikk, snørydding, søppeltømming, utrykningskjøretøy eller vedlikeholdsarbeider.

3. Utleie/utlån av parkeringsplasser

- (1) Utleie og utlån av parkeringsplasser er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
Utleie og utlån er kun tillatt til andre beboere i borettslaget.
- (2) Styret fastsetter hvilken pris som kan tas ved utleie/utlån av parkeringsplass. Betaling avtales mellom utleier og leietaker. Leie for 2019 settes til maks kr. 50 pr. mnd. Leien kan reguleres med 1 mnd. varsel.

4. Plikter - forholdet til ordensregler

- (1) Disse parkeringsbestemmelser er en del av borettslagets ordensregler.
- (2) Brukere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instruksjoner og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av parkeringsplasser.

5. Bortfall av disposisjonsrett til parkeringsplasser

- (1) Disposisjonsrett til parkeringsplasser faller bort dersom generalforsamlingen har vedtatt annen/endret bruk av borettslagets fellesarealer.
- (2) Disposisjonsrett til parkeringsplass kan midlertidig falle bort dersom borettslaget skal gjennomføre vedlikeholds, påbyggings- ombyggings eller andre former for moderniseringsarbeider eller rivningsarbeider på bygninger eller eiendommen for øvrig, herunder garasjeanlegget, og dette medfører at parkeringsplassen må benyttes av borettslaget i en nærmere bestemt periode.

6. Tilbakelevering av parkeringsplass

- (1) Når disposisjonsrett til parkeringsplass avsluttes, skal bruker tilbakelevere parkeringsplassen i ryddet og rengjort stand.

Regler for hundehold Olsokveien Borettslag

1. Hunden bør luftes av en av husstandens medlemmer, og eventuelle ekskrementer skal fjernes straks.
2. Dersom hunden luftes av barn, må man påse at hunden ikke ertes opp eller lekes med på en slik måte at det kan skremme og/eller sjenere andre.
3. Hunden må føres til et sted hvor fri lufting kan foregå.
4. Lufting av hunden må ikke foregå på steder som benyttes til tørkeplass for klær, på lekeplasser eller på plener. Dette av innlysende årsaker.
5. Hunden må ikke etterlates alene i leiligheten eller på verandaen med mindre den er lært opp til å være alene- dette for å forhindre piping, gneldring eller annet som kan sjenere øvrige andelseiere.
6. Løpestrenger tillates ikke oppsatt på Borettslagets område. Om så skjer vil løpestrengen omgående fjernes. Det er heller ikke tillatt å binde hunden fast på Borettslagets område.
7. Hunden skal føres i bånd- og ikke gå fritt på Borettslagets fellesarealer. Dette gjelder både ute og inne.
8. Eieren holdes ansvarlig for at husdyrholdet følger bestemmelsene om ro og orden i ordensreglene.

Overstående regler tar sikte på å fremme et humant og ansvarsbevisst hundehold i et miljø hvor flertallet ikke har, eller ønsker å ha hund.

Vilkårene for husdyrhold fastsettes og kan endres av styret.

Vedrørende søknad om å skaffe hund:

1. Samtykke fra øvrige andelseiere i blokken må innhentes ved tillitsmann/kvinne og vedlegges den søknad som sendes til styret for endelig godkjenning.
2. Dersom en- eller flere andelseiere ikke gir sitt samtykke, vil styret ta saken opp med søker for å undersøke om særlige forhold er tilstede- slik at søknaden likevel bør godkjennes.
3. Godkjente tjenestehunder er unntatt søkeplikt.
4. I fall lege anbefaler at søkeren anskaffer seg hund og at andelseier i blokka fremskaffer legeattest- f.eks. allergi mot hund, vil styret forelegge saken for sakkyndige, hvoretter saken blir behandlet ut fra de sakkyndiges råd.
5. Den som får søknaden om hundehold innvilget plikter å følge de regler som til enhver tid gjelder for hundehold i Borettslaget.

**Revidert utgave av Ordensregler fra 01.06-74, Styret i Olsokveien Borettslag.
Styret i Olsokveien Borettslag, 25.02-08**

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 18.03.26 Side 1 av 2

| | | |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Olsokveien Borettslag | Vår ref.: | 40/64 |
| Olsokveien 46 | Type: | Tilknyttet borettslag |
| 1727 SARPSBORG | Eiere: | Frode André Halvorsen |
| Organisasjonsnr: 948 656 876 | Andelsnr: | 64 |

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 4 682

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|------------------|-------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Renter | 152 |
| | Avdrag | 222 |
| | Felleskostnader - 1 | 4 258 |
| Objekt: | Garasje 14 (186 - 33) | 50 |

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|--------------|-------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 37 357 | Gjeld siste årsoppg.: | 37 359 |
| Klient ajourf. lån: | 3 048 114,78 | Klient gj. s. årsoppg.: | 3 048 114 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136542654, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 18.03.2026: 1 737 117

Andel av saldo: 21 290

Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 31.12.2034)

Lånenummer: 16363273606, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 18.03.2026: 1 310 998

Andel av saldo: 16 067

Første termin: 30.03.2021Første avdrag: 30.03.2003 (siste termin 30.12.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ronny Vahlstrøm Pedersen

Adresse: Olsokveien 48

Postnr/-sted: 1727 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 97687903

E-post: el_diablo_36_@hotmail.com

6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|--------|------------------|-------|
| Annen formue: | 69 968 | Gjeld: | 37 359 | Andre inntekter: | 2 879 |
| | | Utgifter: | 2 149 | | |

7: Pålydende

| | | | |
|------------|----|-----------------------|--------|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | 19 000 |
| Andelsnr: | 64 | Partialobligasjonsnr: | 64 |

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1968

Gårds/bruksnr: 1/3608, 1/3606, 1/3607

Bygningstype: Blokk

| | | | |
|------------------|------|-------------|-------|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 21704 |
|------------------|------|-------------|-------|

9: Forsikring

| | | | |
|--------------|---------------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 87371913 |
|--------------|---------------------------|-----------|----------|

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 18.03.26 Side 2 av 2

| | | |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Olsokveien Borettslag | Vår ref.: | 40/64 |
| Olsokveien 46 | Type: | Tilknyttet borettslag |
| 1727 SARPSBORG | Eiere: | Frode André Halvorsen |
| Organisasjonsnr: 948 656 876 | | |

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---------------------|---|-------------------|------------|
| Ferdigstillt: | 15.07.1967 | SSBnr: | H0303 |
| Etasje: | 03 | Oppvarmingstype: | Strøm |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Garasjer med ventelisteordning () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | 3 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 1 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL | | |

Fasiliteter:

Annen informasjon:

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.

Fristene endres ved helligdager, og vi sender e-post om nye frister til kjente e-postadresser.

Meglersystemet 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 meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse

Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker fra den dagen forkjøpsrett 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.

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen

Når overtakelsen er gjennomført og oppgjøret er foretatt, må oppgjørsavdelingen sende 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. 6.400,- | betales av selger |
| • Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva. | kr. 6.900,- | betales av forkjøpsberettiget |
| • Eierskiftegebyr inkl. mva. <i>Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap</i> | kr. 6.000,- | 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. 545,- | betales av kjøper |
| • Notering av pant for boligaksjeleiligheter | kr. 545,- | 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 avklarer 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 signering av kjøpekontrakt med ny kjøper.

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:

Skadeforsikringsselskapet 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. Forsikringsselskapet 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.

Olsokveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 07.04.2025 kl. 17:30

Sted: Filadelfia, Astrids gate 18

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra styret: Ev. installering av solcellepaneler og varmepumper i laget
- 4.2 Fra styret: etablering av gapahuk med bålplass på fellesområdet.
- 4.3 Sak fra andelseier - vedlikeholdsplaner
- 4.4 Sak fra andelseier - blomster ved utgangsdørene
- 4.5 Sak fra andelseier - varmepumper og solcellepanel
- 4.6 Sak fra andelseier - brannøvelse og test av brannstige
- 4.7 Sak fra andelseier - info vedr Elaway og Elvia
- 4.8 Sak fra andelseier - ladestasjoner på parkeringsplasser
- 4.9 Sak fra andelseier - informasjon som gjelder hver andelseier
- 4.10 Sak fra andelseier - vaktmestertjeneste
- 4.11 Sak fra andelseier - utbedre utgangsdører

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

28.03.2025

Hilsen styret i Olsokveien Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Ev. installering av solcellepaneler og varmepumper i laget

Styret fikk på GF i 2023 fullmakt til å se på mulighetene til å installere solceller og varmepumper til den enkelte andel. Solceller er ikke aktuelt, da det er vanskelig å få inn tilbud samtidig som slike prosjekter ikke lenger er lønnsomme. Derfor mener styret at dette må legges på is. Når det gjelder varmepumper til den enkelte andel, har styret innhentet tilbud fra Kuli på kr 3.7 mill inkl mva. I denne summen ligger montering i alle leilighetene, over det store stuevinduet mot veranda. Kompressor festes på fasadevegg med rør for avrenning/kondens. Da mister vi ikke gulvplass på verandaen og unngår også problemer med avrenning som kan skade gulvet. I tillegg må det forventes utgifter til bla liftleie og uforutsatte ting, slik at totalsum estimeres til kr. 4,5 millioner. Det brukes kr. 2,5 millioner av lagets egenkapital/disponible midler, og det søkes lån for de resterende kr. 2 millioner. Låneopptaket vil gi en økning i felleskostnadene på mellom kr 270,- og kr. 285,- pr. mnd. Forutsatt løpetid 10 år og rente 5,7%.

Se vedlegg for nærmere beskrivelse.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Det installeres varmepumper i alle leilighetene med en øvre kostnadsramme på kr. 4,5 millioner. Tiltaket finansieres med et låneopptak på kr. 2 millioner. Resterende dekkes av egenkapital/disponible midler.

4.2 Fra styret: etablering av gapahuk med bål plass på fellesområdet.

Styret har mottatt innspill om at det å etablere en gapahuk med bål plass kan skape en sosial møteplass for beboerne og at dette kan styrke felleskapet og trivselen i laget. De som har kommet med innspillet foreslår at monteringen utføres på dugnad og at plassen etableres mellom blokk 46, 48 og 50. Styret mener dette er et godt innspill, og støtter forslaget med kostnad inntil kr 40.000,-. Styret har forslag om to alternative type gapahuker - se vedlegg.

Saken krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Det settes opp en gapahuk med bål plass med kostnadsramme på inntil kr. 40.000,-. Montering utføres på dugnad. Gapahuken plasseres på arealet mellom blokk 46, 48 og 50.

Det alternativet som får flest stemmer velges.

4.3 Sak fra andelseier - vedlikeholdsplaner

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg.

Styrets orientering/innstilling: Vedlikehold som borettslaget skal utføre er styrets ansvar og styret foretar løpende vurderinger av hvilke vedlikeholdsarbeider som bør prioriteres og utføres..

Forslag til vedtak: Styrets orientering/innstilling tas til etterretning.

4.4 Sak fra andelseier - blomster ved utgangsdørene

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets orientering/innstilling: Det er tillitsvalgte i blokkene som har ansvaret for dette og de har avtale med styret om innkjøp og vedlikehold

Forslag til vedtak: Styrets orientering/innstilling tas til etterretning.

4.5 Sak fra andelseier - varmepumper og solcellepanel

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Forslag til vedtak: Saken behandles under sak 4.1.

4.6 Sak fra andelseier - brannøvelse og test av brannstige

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Forslag til vedtak: Styret tar kontakt med brannstasjonen vedr. gjennomføring av en brannøvelse og test av brannstige.

4.7 Sak fra andelseier - info vedr Elway og Elvia

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling/orientering: Det henger info i hver blokk om kontakinfo vedr. lading. Styret kan gi en kort forklaring på infomøte etter den formelle delen av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering tas til etterretning.

4.8 Sak fra andelseier - ladestasjoner på parkeringsplasser

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling: Det er gjort klart til montering av ladestasjon i alle garasjene. Det er derfor ikke aktuelt å sette opp ladestasjoner på p-plasser. Sak avvises

Forslag til vedtak: Som styrets innstilling.

4.9 Sak fra andelseier - informasjon som gjelder hver andelseier

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling: Styret gir ut den informasjonen de mener trengs, enten ved oppslag i gang eller skriv i postkassene, og digitalt der det er nødvendig. Det sittende styret ønsker ikke å påta seg ansvaret med å administrere en facebook-gruppe. Styret anbefaler ikke å opprette egen facebook-gruppe.

Forslag til vedtak: Som styrets innstilling.

4.10 Sak fra andelseier - vaktmestertjeneste

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling/orientering: Styret tar i mot og vurderer forslag på hvordan Alf Rune kan gjøres stas på. Når det gjelder ny vaktmester, er det en personalsak og info blir gjort kjent når avtale er undertegnet.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering tas til etterretning.

4.11 Sak fra andelseier - utbedre utgangsdører

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets orientering/innstilling: Laget har ansatt vaktmester, som foretar kontroller og justeringer av dørene og bytter ut deler når det trengs. Om nødvendig kontaktes firma for hjelp om det trengs. Det er viktig at ingen på eget initiativ foretar justeringer, da dette av erfaring kan lage problemer. Om en skal benytte firma til dette vil det koste penger. Styret foreslår at vedlikehold av dører ivaretas som tidligere.

Forslag til vedtak: Styrets orientering/innstilling tas til etterretning.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ronny Vahlstrøm Pedersen
Styremedlem, Guy Kristen Dahl
Styremedlem, Kari-Mette Pedersen
Varamedlem, Terese Charlott Mo

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Ronny Pedersen er på valg for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Guy Kristen Dahl er på valg for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____, ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Olsokveien Borettslag for 2024

Olsokveien Borettslag, org.nr. 948656876 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Olsokveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 80 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ronny Vahlstrøm Pedersen, Valgt fra 29.03.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Guy Kristen Dahl, Valgt fra 29.03.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kari-Mette Pedersen, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Terese Charlott Mo, Valgt fra 10.04.2024, 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

- Byttet ringeanlegg i nr. 65.
- Byttet låser på garasjene 58, 77 og 79.
- Beiset og kledd om nytt tilbygg.
- Montert nytt lys på garasjeanlegget.
- Ny kledning på garasjene.
- Beiset ny kledning nybygg.
- Byttet ut sprukket mursten ove vinduer.
- Byttet lamper i inngangsparti i nr. 65.
- Reparasjon av snøfreser.
- Lagd nytt underlag på alle søppelcontainere.
- Reparasjon av gul på terrasse 46 - 65.
- Tettet lekkasje i vindu i 4. etg. i nr. 63 og fuget vinduer.
- Høytrykksvask.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vår nåværende vaktmester Alf-Rune Løkkebråten går av med pensjon i løpet av året og styret jobber med å få tak i ny vaktmester, samt også en ny person til å ta trappevasken, da hun som har jobben idag, også skal gi seg. Det er forøvrig mulig dette kan la seg kombinere.

Mht tidligere varslet mulighet for innstallering av solcellepaneler, så har styret lagt denne saken vekk, da det ikke var noen som hadde hensiktsmessige tilbud å komme med. Det jobbes dog videre med en sak ang. et felles varmepumpe-system.

Det undersøkes også mulighet for å bytte til Safeguard vannlåser i borettslaget, styret

kommer tilbake med mer info om dette på et senere tidspunkt.

Ellers så vil det være generelt vedlikehold som vanlig som står på agendaen.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2025

Resultatregnskap for Olsokveien Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INNETEKTER | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 4 008 720 | 3 939 900 | 4 008 800 | 4 210 300 |
| Innkrevde kostnader finans | | 380 160 | 353 220 | 380 100 | 378 900 |
| Innkrevde kostnader garasjer | | 48 800 | 48 925 | 49 200 | 49 800 |
| Andre inntekter | 1 | 18 982 | 1 173 | 0 | 0 |
| Sum inntekter | | 4 456 662 | 4 343 218 | 4 438 100 | 4 639 000 |
| KOSTNADER | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 414 607 | 551 744 | 385 700 | 410 600 |
| Styrehonorar | 3 | 100 000 | 100 000 | 106 000 | 104 000 |
| Arbeidsgiveravgift og pensjon | | 72 558 | 91 902 | 69 200 | 71 100 |
| Avskrivning | 4 | 17 426 | 17 426 | 17 400 | 8 700 |
| Revisjonshonorar | 5 | 7 250 | 7 125 | 7 500 | 7 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 171 288 | 171 288 | 171 300 | 171 300 |
| Drift og vedlikehold | 6 | 543 255 | 441 503 | 470 000 | 510 300 |
| TV/bredbånd | | 573 536 | 537 816 | 570 000 | 596 500 |
| Forsikringer | | 339 244 | 311 989 | 350 000 | 396 900 |
| Kommunale avgifter | | 795 585 | 694 408 | 856 000 | 982 300 |
| Eiendomsskatt | | 335 927 | 335 928 | 336 000 | 336 000 |
| Kostnader strøm, energi | | 129 420 | 104 488 | 151 700 | 129 300 |
| Andre driftskostnader | 7 | 176 709 | 128 755 | 120 900 | 142 200 |
| Sum kostnader | | 3 676 806 | 3 494 373 | 3 611 700 | 3 866 700 |
| Driftsresultat | | 779 856 | 848 845 | 826 400 | 772 300 |
| Finansnetto | | | | | |
| Utbytte Gjensidige | | 33 574 | 29 556 | 0 | 0 |
| Renteinntekter | | 192 763 | 132 177 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | 191 836 | 165 943 | 191 700 | 179 500 |
| Sum finansielle poster | | 34 501 | -4 210 | -191 700 | -179 500 |
| Resultat | | 814 357 | 844 635 | 634 700 | 592 800 |
| Disponering av årsresultat | | | | | |
| Overført til/fra opptjent egenkapital | | 814 357 | 844 635 | 0 | 0 |

Balanse for Olsokveien Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomt | 8, 13 | 1 714 075 | 1 714 075 |
| Bygninger | 9, 13 | 5 775 949 | 5 775 949 |
| Garasjer / carporter | 10, 13 | 264 000 | 264 000 |
| Andre driftsmidler | 4 | 8 713 | 26 140 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Innskudd vaktmesterleilighet | | 190 000 | 190 000 |
| Garasjer borettslag | | 14 000 | 14 000 |
| Sum anleggsmidler | | 7 966 737 | 7 984 164 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Felleskostnader | | 17 866 | 4 542 |
| Andre fordringer | 11 | 555 255 | 477 948 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående bank | | 4 994 826 | 4 426 638 |
| Konto for skattetrekk-bundne midler | | 8 181 | 11 598 |
| Sum omløpsmidler | | 5 576 128 | 4 920 726 |
| SUM EIENDELER | | 13 542 865 | 12 904 890 |

Balanse for Olsokveien Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | 8 000 | 8 000 |
| Opptjent egenkapital | | 8 238 320 | 7 423 963 |
| Sum egenkapital | 12 | 8 246 320 | 7 431 963 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 13 | 3 248 051 | 3 435 110 |
| Borettsinnskudd | 14 | 1 555 000 | 1 555 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 803 051 | 4 990 110 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 419 499 | 376 443 |
| Skyldig off. myndigheter | | 24 076 | 35 607 |
| Påløpte renter | | 1 012 | 1 539 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 48 906 | 69 228 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 493 493 | 482 817 |
| Sum gjeld | | 5 296 545 | 5 472 927 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 13 542 865 | 12 904 890 |

Olsokveien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Ronny Vahlstrøm Pedersen
Styreleder

Kari-Mette Pedersen
Styremedlem

Guy Kristen Dahl
Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Disponible midler pr 01.01. | 4 437 909 | 3 764 536 |
| Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | 814 357 | 844 635 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 17 426 | 17 426 |
| Avdrag lån | -187 058 | -188 688 |
| Årets endring av disponible midler | 644 725 | 673 373 |
| Disponible midler | 5 082 635 | 4 437 909 |
| | | |
| Omløpsmidler | 5 576 128 | 4 920 726 |
| Kortsiktig gjeld | -493 493 | -482 817 |
| Disponible midler | 5 082 635 | 4 437 909 |

Noter

Note 1 - Andre inntekter

| | 2024 | 2023 |
|----------------------|---------------|--------------|
| 3900 Andre inntekter | 18 982 | 1 173 |
| Sum | 18 982 | 1 173 |

Posten gjelder inntekter fra el-bil lading.

Note 2 - Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 5000 Lønn til ansatte | 355 557 | 475 581 |
| 5092 Feriepenger | 48 907 | 66 091 |
| 5280 Forsikringer ansatte (OTP) | 10 131 | 10 115 |
| 5290 Motkonto gr. 52 | -10 131 | -10 115 |
| 5945 Pensjonskostnad | 10 144 | 10 072 |
| Sum | 414 607 | 551 744 |

Det har vært 2 ansatte på dette tidspunkt, en vaktmester og en renholder på deltid i borettslaget. Borettslaget har utbetalt lønn for utførte vaktmestertjenester og renholdstjenester. Antall årsverk: 0,6. Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 4 - Andre anleggsmidler

| | Traktor | JUNKKARI 5 | Ariens delux snøfreser | Ariens apex 52 |
|--------------------------------------|---------|------------|---------------------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 231 250 | 37 000 | 22 990 | 87 132 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 231 250 | 37 000 | 22 990 | 87 132 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 231 250 | 37 000 | 22 990 | 78 419 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 8 713 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 17 426 |
| Anskaffelsesår : | 2007 | 2012 | 2017 | 2020 |
| Antatt levetid i år : | 5 | 5 | 5 | 5 |

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Noter

Note 6 - Drift og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 6600 Vedlikehold bygning | 528 404 | 329 940 |
| 6603 Vedlikehold uteområde | 9 000 | 66 423 |
| 6609 Egenandel forsikring | 0 | 10 000 |
| 6612 Kostnader garasjer | 2 235 | 34 534 |
| 6620 Rep. og vedlikehold utstyr | 3 616 | 606 |
| Sum | 543 255 | 441 503 |

Vedlikehold omfatter. Teglmuring av overdekkninger, reparasjon av terrasser, tetting og isolering rundt vinduer, utskiftning av ringeanlegg, postsonelås, service tette rør, malingsarbeid, samt innkjøp av maling. Borettslaget har løpende fast vedlikehold angående serviceavtaler brann og skadedyr, samt diverse vedlikehold av bygninger. På uteområdet har det blitt reparert asfalt, kjøpt veisalt og blomster. Garasjene har fått nye garasje vridere.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 6300 Leie av møtelokaler | 5 500 | 6 655 |
| 6423 Leie andre programvare | 62 775 | 6 728 |
| 6490 Leie Container | 24 336 | 14 234 |
| 6491 Leie maskiner/lift | 0 | 9 851 |
| 6500 Verktøy og redskap | 785 | 1 840 |
| 6545 Datautstyr | 1 190 | 0 |
| 6550 Driftsmateriell | 26 885 | 6 358 |
| 6570 Arbeidstøy/verneutstyr | 0 | 7 090 |
| 6720 Honorar for økon.og jur.bistan | 750 | 750 |
| 6800 Kontorrekvisita | 300 | 3 194 |
| 6810 Data/EDB-kostnad | 1 321 | 0 |
| 6821 Kopieringskostnader | 1 227 | 0 |
| 6860 Kurs og konferanser | 0 | 10 200 |
| 6940 Porto | 0 | 42 |
| 7090 Driftskostn. traktor;maskin | 33 590 | 27 682 |
| 7400 Kontingent- fradragsberettiget | 6 058 | 5 975 |
| 7710 Generalforsamling/årsmøte | 1 875 | 1 875 |
| 7770 Bank og kortgebyr | 2 785 | 2 875 |
| 7771 Diverse purregebyr og renter | -263 | -59 |
| 7790 Andre driftskostnader | 7 596 | 23 466 |
| Sum | 176 709 | 128 755 |

Kto. 7790 Andre driftskostnader: Servering på generalforsamling, porto og julegaver til styret og ansatte.

Note 8 - Tomt

Tomten ble kjøpt av Sarpsborg Kommune i 2009 for kr. 1 714 075.

Noter

Note 9 - Bygninger

| | |
|----------------------------|------------------|
| Kostpris år 1967 | 4 467 460 |
| Rehabilitering | 1 054 614 |
| Søppelhus kostpris år 2017 | 253 875 |
| Bokført verdi 31.12 | 5 775 949 |

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Søppelhus er omklassifisert og flyttet innunder bygninger.

Note 10 - Garasjer/Carporter

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Garasjeanlegg kostpris | 264 000 |
|-------------------------------|----------------|

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

Note 11 - Andre fordringer

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| 1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm. | 555 255 | 477 948 |
| Sum | 555 255 | 477 948 |

Note 12 - Endringer egenkapital

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01. | 7 431 963 | 6 587 328 |
| Årets resultat | 814 357 | 844 635 |
| Egenkapital 31.12. | 8 246 320 | 7 431 963 |

Note 13 - Pantegjeld

| | | |
|-------------------------|---|---------------------|
| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
| Formål: | Oppgradering/vedlikehold garasjeanlegg, utbet depositum garasje | |
| Låne nummer: | 16363273606 | 12136542654 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 | 2018 |
| Rentesats: | 5.70 % | 5.70 % |
| Beregnet innfridd: | 31.12.2040 | 30.12.2034 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 600 000 | 2 828 769 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 416 755 | 2 018 355 |
| Avdrag i perioden: | 50 999 | 136 060 |
| Lånesaldo 31.12: | 1 365 756 | 1 882 295 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 30 | 41 715 | 1 251 450 |
| | 5 | 41 549 | 207 745 |
| | 30 | 39 808 | 1 194 240 |
| | 15 | 39 642 | 594 630 |

Noter

Pantegjeld

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

Noter

Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1967 kr. 1 555 000. Garasjeinnskudd kr. 280 000 er utbetalt i 2021, jf. generalforsamlingsvedtak.

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

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 2912 Interimskonto utlegg | 0 | 3 137 |
| 2940 Skyldige feriepenger | 48 906 | 66 091 |
| Sum | 48 906 | 69 228 |

Resultat og balanse med noter for Olsokveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Olsokveien Borettslag

| | | |
|-------------|----------------------------------|------------|
| Styreleder | Ronny Vahlstrøm Pedersen (sign.) | 22.03.2025 |
| Styremedlem | Guy Kristen Dahl (sign.) | 21.03.2025 |
| Styremedlem | Kari-Mette Pedersen (sign.) | 21.03.2025 |



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Olsokveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Olsokveien Borettslag som viser et overskudd på kr 814 357. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 22. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



1. Bakgrunn

Undersøke muligheten for å installere solcellepaneler på taket av bygningene i sameiet for å drifte varmepumper. Enova tilbyr økonomiske tilskudd til borettslag og sameier som gjennomfører energieffektiviseringstiltak, og dette kan være en aktuell finansieringskilde for prosjektet.

2. Aktuelle støtteordninger fra Enova

Enova har flere relevante støtteordninger som kan bidra til å redusere kostnadene ved en slik investering:

2.1 Kartleggingsstøtte

- Støtte til energikartlegging for å vurdere potensialet for energieffektivisering og egen energiproduksjon.
- Dekker opptil 50 % av kostnadene, med maksimal støtte mellom 100 000 og 200 000 kroner, avhengig av antall boenheter.

2.2 Støtte til forbedring av energitilstand

- Gjelder tiltak som gir minst 20 % forbedring i energiforbruket.
- Dekker opptil 30 % av investeringskostnaden, med en øvre grense på 10 millioner kroner.

2.3 Støtte til varmesentraler

- Tilskudd til etablering av varmesentral basert på fornybare energikilder som solenergi og varmepumper.
 - Bidrar til en mer kostnadseffektiv og bærekraftig oppvarmingsløsning for bygningene.
-

3. Søknadsprosess

For å komme videre i prosessen anbefales følgende tiltak:

1. Forberedelser:

- Innhente tilbud fra leverandører på solcelleanlegg og varmepumper.
- Vurdere å engasjere en energirådgiver for å gjennomføre en kartlegging av energipotensialet.
- Gjennomgå kravene for støtteordningene på Enovas nettsider: www.enova.no.

2. Søknad:

- Søknad sendes via Enovas elektroniske skjema.
- Krever dokumentasjon på tiltakets omfang og forventede energigevinster.

3. Behandling og gjennomføring:

- Enova vurderer søknaden etter fastsatte kriterier.
- Ved godkjenning gjennomføres tiltakene i henhold til avtalt plan.

- Etter fullført prosjekt sendes sluttrapport for utbetaling av støtte.

4. Lov- og forskriftsgrunnlag

Tilskuddene fra Enova er regulert av flere lover og forskrifter:

- **Energiloven (lov 29. juni 1990 nr. 50)** – Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning og fordeling av energi m.m.
- **Regelverk for Enovas forvaltning av tilskudd og lån** – Fastsetter hovedrammene for støtteordningene.
- **Statsstøtteregelverket (EØS-avtalen)** – Støtten må oppfylle kriterier i henhold til EØS-regelverket.
- **Generelle regler for tilskudd fra Klima- og energifondet** – Gjelder for alle tildelinger av Enova-støtte.

Mer informasjon om regelverket finnes på: [Enovas nettsider](#)

Til styret og generalforsamlingen i Olsokveien borettslag.

Vi foreslår at borettslaget etablerer en gapahuk med bål plass på fellesområdet for å skape en sosial møteplass for beboerne. En slik installasjon vil kunne bidra til styrket fellesskap, trivsel og utendørsaktiviteter for barn og voksne.

Forslagets innhold:

- Oppføring av en gapahuk med en åpen side, slik at den gir ly for vær og vind, samtidig som den føles åpen og tilgjengelig.
- Etablering av en tilhørende bål plass, med hensiktsmessige sikkerhetstiltak for å sikre trygg bruk.
- Materialvalg og utførelse som gir lang levetid og lavt vedlikeholdsbehov.

Alternative løsninger og kostnadsoverslag:

1. Ferdigkjøpt løsning:

- **Arnøy Gapahuk 9m² med grill og benker:** ca. 25 000kr (eks. frakt og montering).
- **Bålhytte Plus Nordic 9,5m²:** ca. 35 000 kr (eks. frakt og montering).

2. Selvbyggerløsning (dugnadsbasert):

- Estimert materialkostnad: 10 000–20 000 kr, avhengig av materialvalg og leverandør.
- Fordel: Lavere kostnader og større mulighet for tilpasning.

Praktisk gjennomføring:

- Montering kan gjennomføres av profesjonelle eller som dugnadsarbeid av beboerne for å redusere kostnadene.
- Endelig plassering fastsettes i samråd med styret for å sikre hensiktsmessig beliggenhet.
- Tiltaket er av karakter som ikke krever tillatelse, men melding til Sarpsborg kommune om tiltak.

Forslag til plassering på plassen mellom blokk 48 og 50.

Vi håper generalforsamlingen vil se verdien av å investere i et felles samlingspunkt som kan gi glede til beboerne i mange år fremover.

Eksempel 1:



Eksempel 2:





Forlag om saker til generalforsamlingen

Fra Lene Thorvaldsen <lene.thorvaldsen@hotmail.com>
Dato to. 27.02.2025 23:01
Til Ronny Vahistrøm Pedersen <el_diablo_36@hotmail.com>

Hei Ronny.

Forlag til saker som ønskes å tas opp til generalforsamling mandag 07.04.2025

(Et par som har spurt om hjelp å sende inn noen saker, så jeg tok på meg det ansvaret å sender inn samlet.)

Sak 4.3 — Vedlikeholdsplaner.
Det er et behov for et utvendig vedlikehold av fasade som utvendig vask/ maling på borettslaget eiendom.

Forslag om å leie inn profesjonelle firma som utfører fasadevask.

Sak 4.4 — Blomster ved inngangsdørene.

Hvem skal ha ansvar for dette og hvilke midler gis?

Forslag om at hver oppgang kan får støtte til å kjøpe inn blomster og planter for å plante foran inngangspartiene. Støtten begrenset til 600,- pr år pr oppgang og kan kun brukes på fremsiden av blokkene.

Sak 4.5 — Varmepumpe og solcellepanel.

Det ønskes mer informasjon om hva planene er rundt installasjon av Vp.

Sak 4.6 — Forslag om å ha en brannøvelse og test av brannstige.

Sak 4.7 — ELbil-lading i borettslaget.

Det ønskes mer informasjon rundt leieavtale med Elaway borettslaget har i dag med Elvia og Elaway.

Sak 48 — Forslag om å legge inn ladere på noen utdelte parkeringsplasser. Kan det gjøres en vurdering av hvordan det best kan løse fremtidens behov for ladestasjoner.

Sak 49 — Informasjon som gjelder hver andelseier.

Det savnes kommunisert viktig informasjon til beboerne om hva som omhandler rundt borettslaget.

— Forlag om å opprette en Facebook gruppe eller bruk tavlen i hver oppgang om det ikke printes ut å legges ark i hver postkasse. - -

Sak 4.10 — Vaktmestertjenester.


Nåværende vaktmester skal gå av. Vi ønsker å gjøre litt ekstra stas på vår kjære vaktmester i den anledning han går av. Forlag om å gi han en gave han fortjener som gavekort eller om det er noe annet forlag.

Vet vi hvem som skal erstatte nåværende vaktmester eller skal det settet ut en tjeneste?

Ha en fin dag!

Vennlig hilsen
Lene Thorvaldsen

4.11

 Outlook

(Mangler emne)

Fra Lene Thorvaldsen <lene.thorvaldsen@hotmail.com>

Dato fr. 28.02.2025 17:19

Til Ronny Vahlstrøm Pedersen <el_diablo_36@hotmail.com>

Hei.

Førlag til sak som ønskes å tas opp til
generalforsamling mandag 07.04.2025

Sak 4.11 - Det er et ønske om at det utbedres utgangsdører i boretslaget. Spesielt i oppgang 46 der utgangsdøren ofte må justeres. Til pr nå er det ikke helt trygt og er meget forstyrrende.

Førlag om få et firma innen tjenester som kan se over om hva som må til, så den fungerer korrekt og forblir i god stand.

Ha en fin dag!

Vennlig hilsen
Lene Thorvaldsen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Olsokveien Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 17:30 - Filadelfia, Astrids gate 18.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Borge

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 25

Antall fullmakter: 8

Antall stemmeberettigede: 33

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 7

Fra Sobbl: Vigdis Borge

Vedtak:

Vedtak: godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Guy Dahl og Terese Mo

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble 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. Svein Jensen ønsker anmerket at han er uenig i styrets holdning til å innfri pantegjeld med overskuddslikviditet som finnes i laget.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Ev. installering av solcellepaneler og varmepumper i laget

Styret fikk på GF i 2023 fullmakt til å se på mulighetene til å installere solceller og varmepumper til den enkelte andel. Solceller er ikke aktuelt, da det er vanskelig å få inn tilbud samtidig som slike prosjekter ikke lenger er lønnsomme. Derfor mener styret at dette må legges på is. Når det gjelder varmepumper til den enkelte andel, har styret innhentet tilbud fra Kuli på kr 3.7 mill inkl mva. I denne summen ligger montering i alle leilighetene, over det store stuevinduet mot veranda. Kompressor festes på fasadevegg med rør for avrenning/kondens. Da mister vi ikke gulvplass på verandaen og unngår også problemer med avrenning som kan skade gulvet. I tillegg må det forventes utgifter til bla liftleie og uforutsatte ting, slik at totalsum estimeres til kr. 4,5 millioner. Det brukes kr. 2,5 millioner av lagets egenkapital/disponible midler, og det søkes lån for de resterende kr. 2 millioner. Låneopptaket vil gi en økning i felleskostnadene på mellom kr 270,- og kr. 285,- pr. mnd. Forutsatt løpetid 10 år og rente 5,7%.

Se vedlegg for nærmere beskrivelse.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Kommentar på GF: Deler av tilbudet var inkl. mva så ev. låneopptak blir tilsvarende mindre.

Vedtak:

4 stemte for forslaget, 24 stemte mot og 5 stemte blankt. Forslaget falt.

4.2 Fra styret: etablering av gapahuk med bål plass på fellesområdet.

Styret har mottatt innspill om at det å etablere en gapahuk med bål plass kan skape en sosial møteplass for beboerne og at dette kan styrke felleskapet og trivselen i laget. De som har kommet med innspillet foreslår at monteringen utføres på dugnad og at plassen etableres mellom blokk 46, 48 og 50. Styret mener dette er et godt innspill, og støtter forslaget med kostnad inntil kr 40.000,-. Styret har forslag om to alternative type gapahuker - se vedlegg.

Saken krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Vedtak:

Det settes opp en gapahuk med bål plass med kostnadsramme på inntil kr. 40.000,-. Monteringen utføres på dugnad. Gapahuken plasseres på arealet mellom blokk 46, 48 og 50.

Det alternativet som får flest stemmer velges.

Vedtatt: 9 stemte for gapahuk, så da falt forslaget.

4.3 Sak fra andelseier - vedlikeholdsplaner

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg.

Styrets orientering/innstilling: Vedlikehold som borettslaget skal utføre er styrets ansvar og styret foretar løpende vurderinger av hvilke vedlikeholdsarbeider som bør prioriteres og utføres.

Vedtak:

Styrets orientering/innstilling tas til etterretning med 25 stemmer

4.4 Sak fra andelseier - blomster ved utgangsdørene

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets orientering/innstilling: Det er tillitsvalgte i blokkene som har ansvaret for dette og de har avtale med styret om innkjøp og vedlikehold

Vedtak:

Styrets orientering/innstilling tas til etterretning - enstemmig vedtatt

4.5 Sak fra andelseier - varmepumper og solcellepanel

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Vedtak:

Saken behandles under sak 4.1.

4.6 Sak fra andelseier - brannøvelse og test av brannstige

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Vedtak:

Styret tar kontakt med brannstasjonen vedr. gjennomføring av en brannøvelse og test av brannstige - enstemmig

4.7 Sak fra andelseier - info vedr Elaway og Elvia

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling/orientering: Det henger info i hver blokk om kontaktinfo vedr. lading. Styret kan gi en kort forklaring på infomøte etter den formelle delen av generalforsamlingen.

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering tas til etterretning -enstemmig

4.8 Sak fra andelseier - ladestasjoner på parkeringsplasser

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling: Det er gjort klart til montering av ladestasjon i alle garasjene. Det er derfor ikke aktuelt å sette opp ladestasjoner på p-plasser. Sak avvises

Vedtak:

Som styrets innstilling - enstemmig

4.9 Sak fra andelseier - informasjon som gjelder hver andelseier

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling: Styret gir ut den informasjonen de mener trengs, enten ved oppslag i gang eller skriv i postkassene, og digitalt der det er nødvendig. Det sittende styret ønsker ikke å påta seg ansvaret med å administrere en facebook-gruppe. Styret anbefaler ikke å opprette egen facebook-gruppe.

Vedtak:

Som styrets innstilling - enstemmig

4.10 Sak fra andelseier - vaktmestertjeneste

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling/orientering: Styret tar i mot og vurderer forslag på hvordan Alf Rune kan gjøres stas på. Når det gjelder ny vaktmester, er det en personalsak og info blir gjort kjent når avtale er undertegnet.

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering tas til etterretning - enstemmig

4.11 Sak fra andelseier - utbedre utgangsdører

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets orientering/innstilling: Laget har ansatt vaktmester, som foretar kontroller og justeringer av dørene og bytter ut deler når det trengs. Om nødvendig kontaktes firma for hjelp om det trengs. Det er viktig at ingen på eget initiativ foretar justeringer, da dette av erfaring kan lage problemer. Om en skal benytte firma til dette vil det koste penger. Styret foreslår at vedlikehold av dører ivaretas som tidligere.

Vedtak:

Styrets orientering/innstilling tas til etterretning - enstemmig

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Øke med kr 30.000,-

Vedtak:

Vedtatt: Kr 130.000,- til intern fordeling

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Ronny Pedersen er på valg for 2 år.

Forslag: Ronny Pedersen

Vedtak:

Valgt ble: Ronny Pedersen -enstemmig

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Guy Kristen Dahl er på valg for 2 år.

Forslag: Guy Dahl

Vedtak:

Valgt ble: Guy Dahl - enstemmig

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Forslag: Terese Mo

Vedtak:

Valgt ble: Terese Mo - enstemmig

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Ole Reinfjell

Vedtak:

Valgt ble: Ole Reinfjell - enstemmig

Lene Thorvaldsen ble valgt til tillitsvalgt i nr 46. I de andre fortsetter de som er.

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

Forslag:

Vedtak:

Valgt ble: Ronny Pedersen med Kari-Mette Pedersen som vara - enstemmig

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 7.4.2025

Vigdis Borge - møteleder (sign)

Guy Dahl - protokollvitne (sign)

Terese Mo - protokollvitne (sign)



Vedtekter

for Olsokveien borettslag org nr. 948656876

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 13.05.04

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor



borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og



andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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



7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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



11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Kvittering for levert ordre: 1159458

Oppdragsnummer: 5370260088

Matrikkel: 3105/1/3608/0/0

Adresse: Olsokveien 46, 1727 SARPSBORG

Ordre bestilt: 2026-03-17 09:28:22

Ordre ferdig: 2026-03-18 14:20:16

| Bestilte produkt(er) | Pris (inkl. mva) |
|----------------------------------|-------------------------|
| Meglerpakke fra forretningsfører | 5071,- |
| Total | 5071,- |

Avskrift av dagbok nr. 3322 1971.
Vedlegg til bl. 7/2. A. 38.
Sarpsborg Sorenskriverembets J.H.
Samlet hos 7/2-71 med kr. 5.-

Erklæring

Undertegnede eiere av matr. nr. 3608 gir herved Sarpsborg Elektrisitetsverk rett til vederlagsfritt å ha bestående transformatoriosk nr. 86 plassert på vår eiendom, og til å føre høy- og lavspente jordkabler og ledninger over tomten, samt å vedlikeholde disse.

Videre skal elektrisitetsverket ha uhindret adgang til kiosken gjennom hele døgnet, og ha adgang til å drive uhindret utbedrings- og reparasjonsarbeid vedrørende kiosken og dens utstyr.

Rettighetene er ikke tidsbegrenset.

Skader som måtte bli påført tomten i forbindelse med nyanlegg og vedlikehold av kabler, ledninger eller transformatoriosk skal elektrisitetsverket erstatte.

Erklæringen er utstedt i to eksemplarer, ett for Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, og ett for Sarpsborg Elektrisitetsverk.

Sarpsborg den 7. desember 1971

~~Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag~~

OLSOKVEIEN BORETTSLAG

Jan Jørholm
Jan Krog

Rettighetene verdsatt til kr.500,-.

I samlemappen for hjelpedok. for Sarpsborg er det innheftet Husbankens samtykke til pantsettelsen. For sorenskriveren:

Quit Signe



Skatteetaten

Dato
17.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS AS
Postboks 130
1501 MOSS

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 948 656 876 Andelsnr 64

Eiendommens adresse:

Olsokveien 46, 1727 SARPSBORG

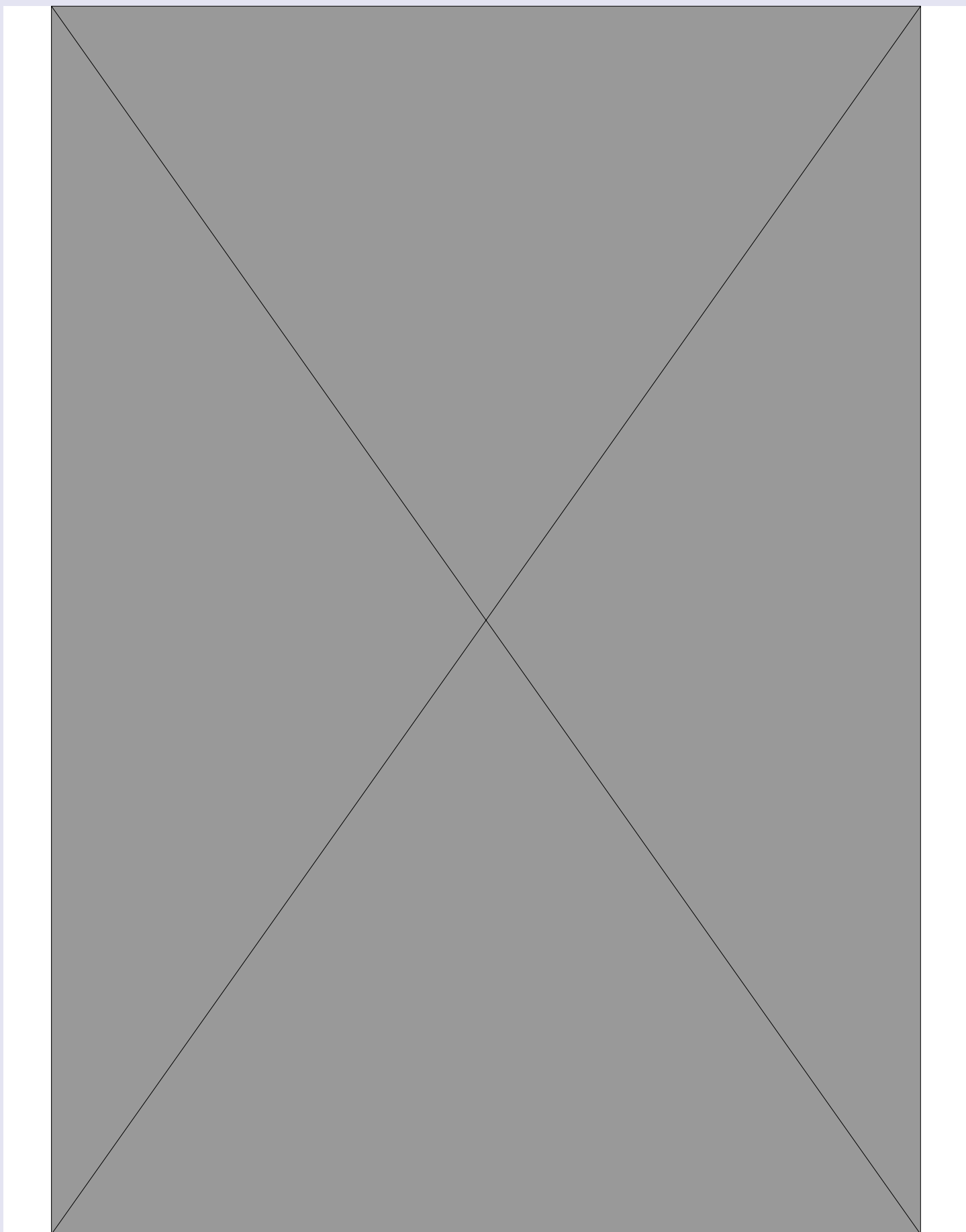
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

| | |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig: | kr 638 706 |
| Som sekundærbolig: | kr 2 554 825 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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 henvendelse. 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.

| | |
|-----------------------|-----------|
| Andel: | kr 8 900 |
| Seksjonert bolig | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 500 |



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østfold og Akershus (kr 5 035 for Borettslagseiendom, kr 7 270 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 295 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for

enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Egenandel på 6/8000 (avhengig av boligtype) påløper ved 10 timers advokatbistad, tvist eller innhenting av takstrappport

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187

Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Produktarket er gyldig fra 1. februar 2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

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 MinID.

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 budgivere 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 AVTALERETTLIGE 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.

Bindende bud på eiendommen

Olsokveien 46, 1727 SARPSBORG

Gnr 1, bnr 3608, andelsnr. 64 i Olsokveien Borettslag med orgnr.: 948 656 876 i Sarpsborg kommune.

Oppdragsnr. 5370260088

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.



Oppdragsnummer 5370260088
Sist oppdatert 01.04.2026

EiendomsMegler  1

Maximilian Aslaksen
Eiendomsmeglerfullmektig

EiendomsMegler 1 Sarpsborg
Torggata 12, 1707 SARPSBORG

Telefon: 478 48 713
E-post: maximilian.a@eiendomsmegler1oa.no

eiendomsmegler1.no