

Olsokveien 30



innhold

04

Velkommen til Olsokveien 30

06

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

34

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Olsokveien 30

Dette er en åpen og pen toppleilighet med takhøyde på hele 2,4 m. Leiligheten fremstår som pen med lite slitasje. Her har du en ekstra stor stue, med plass til langbord. Åpen kjøkkenløsning & meget gode oppbevaringsløsninger i åpen gang.

&HØYDEPUNKTER

- Flislagt bad - pusset opp i regi av borettslaget i 2004
- Lyst & åpent kjøkken med vindu og utsikt mot fellesområder
- Hvitevarer medfølger inkl. LG vaskemaskin / tørketrommel
- Nyere gulv stue, kjøkken, soverom & gang
- Balkong mot syd og bilfritt område
- Fin utsikt mot fellesområde & lekeplass
- Bod på loft og i kjeller
- Sykkelparkering i kjeller
- Parkeringsplass rett utenfor
- Varmt vann & sentralfyr inkl. i felleskostnadene
- Nydelige turområder rett ved som Bryggepromenaden & Tjueklo
- Lave omk. ved kjøp

Olsokveien 30

Prisantydning	2 390 000
Fellesgjeld	340 197
Omkostninger	1 000
Boligkjøperforsikring	9 950 (valgfri)
Fellesutgifter	6862 pr. mnd.
Bruksareal	66,0 m ²
BRA-I	66,0 m ²
TBA	7,0
Soverom	2
Etasje	4
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	23 691 m ²
Byggeår	1963





Kontakt vår megler



Monica V. Aronsen

Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

monica@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg

















































Beliggenhet

St. Hansveien borettslag er beliggende høyt i terrenget på Kurland. Blokkene ligger i et område bestående av både eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Borettslag består av 134 leiligheter fordelt på 8 blokker.

Kurland - sannsynligvis et av byens mest ettertraktede leilighetsområder. Med gangavstand til bysentrum i den ene retningen, eller Tunevannet med flotte strender i den andre retningen. Kurland er som et eldorado for friluftsmennesker. Sarpsborgmarka er et av byens mest benyttede rekreasjonsområder. Marka har en fin lysløype som går gjennom skogen og langs det lille tjernet, Ørretdammen. Den lengste runden er ca. 5 km, men det finnes også kortere varianter. I tillegg til lysløypa er det utallige stier i området, både merkede og umerkede. Hva med en tur til Appelsintoppen, et velkjent turmål for mange sarpinger. Sarpsborgmarka er mye benyttet også om vinteren, da SIL kjører opp skispor i lysløypa når forholdene tillater det.

I Sarpsborg sentrum, kun et par minutter unna med bil, finner du det meste du trenger. Bysentrum har et meget godt tilbud av butikker, spisesteder og kulturtilbud.

Avstanden til Grålum og E6 er ca. 4 kilometer. Herfra bruker du omlag en time til Oslo med bil. Grålum er også et knutepunkt for kollektivtransport til hovedstaden. Like i nærheten av Grålum, på Kalnes, befinner Østfoldsykehuset seg. En arbeidsplass for mange. Det er sykkelavstand til sykehuset.

- 350 meter - Lysløypa i Sarpsborgmarka
- 800 meter - Kurland barneskole
- 1.000 meter - Coop Extra, nærmeste matbutikk
- 1.500 meter - Kurland barnehage
- 1.500 meter - Sarpsborg jernbanestasjon

Innhold

Boligen inneholder:

4.etg: Gang, to soverom, bad, kjøkken og stue. Balkong.

Leiligheten disponerer også bod i felles loftsareal på ca. 5 m² samt bod i kjeller på ca. 0,5 m².

BRA 66,0 m²

BRA-I 66,0 m²

TBA 7,0 m²

Olsokveien 30 4.etg



& HOLMSKAU
PARTNERS
STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 66,0 m²

- BRA-i: 66,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Biloppstillingsplasser fordelt på ulike områder for hele borettslaget. Anlagte el- bil plasser. Borettslaget har noen garasjer.

A. Parkering av alle motoriserte kjøretøy skal kun skje på oppmerkede plasser. Sykler skal i kjeller/sykelrom.

B. Parkeringsplassene er utelukkende beregnet for privatbiler som eies av beboerne. Større kjøretøy er det eiers ansvar å finne annen parkering til. Det samme gjelder firmabil som ikke benyttes som privatbil.

C. Uregistrerte kjøretøy skal ikke stå på borettslagets eiendom.

D. De av beboerne som har garasjeplass skal benytte denne slik at det ikke tas opp unødvendig parkeringsplass.

E. Parkering skal kun skje på asfaltert og oppmerket område.

F. Det tillates IKKE at el.bil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i borettslaget.

G. Andelseiere med garasje kan lade sin elbil eller bruke motor/kupevarmer.

Avtale om dette gjøres med styret i borettslaget. Avtalen opphører om det blir flere brukere enn kapasiteten som elanlegget i garasjene klarer å levere. Kostnadene faktureres de som benytter ordningen med et månedlig beløp.

Det eksisterende elanlegget i garasjene kan ikke brukes til ladning av elbil.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

2004, faglært, Varmekabler på gulv. Fliser på gulv og vegger.

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

2004, faglært, Nye vinduer og ny verandadør. Tror det var i 2009, årstall står i vindu.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 10mm på ca. 2 meter i stue Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 15mm på ca. 2 meter i entré

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.

Våtrom

4. etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretas utbedring av avviket.

4. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket er skrudd fast under dusjkabinett. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Tiltak

- 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.

4. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.
- Vegghengt toalett er installert uten synlig dreneringsløsning. Ved eventuell lekkasje kan vann trenge ut i konstruksjonen og pågå over lengre tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre betydelige fuktskader i tilstøtende bygningsmaterialer. Det er ikke opplyst eller dokumentert om det foreligger annen form for sikring, som f.eks. lekkasjesensor, sikkerhetspose (safybag) eller lignende.

Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

- Manglende lekkasjeindikasjon kan føre til skjulte vannskader over tid dersom det skulle oppstå drypp eller lekkasje fra sisternen eller tilkoblinger bak vegg. Det anbefales løsning som gjør det mulig å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisternen og lede vann til sluk. Alternativt kan det installeres et lekkasjevarslingssystem. Dette bør utføres av fagperson.

4. etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Det er mekanisk avtrekk og tilluft spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Ved befaring var det ikke tilfredsstillende avtrekk på badet. Det var ikke noen justeringsmuligheter på avtrekk.

Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap. Rørskap er i taket på badet Stoppekran er i rørskaper

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu og veggventiler på soverom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørbled.

Byggemåte

Vinduene er med karm og ramme av tre med 3-lags isolerglass. Utvendig er vinduene beslått med aluminium. Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør i lakkert og malt utførelse. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Balkongdøren er beslått utvendig med aluminium. Overbygd balkong med støpt gulv med epoxybelegg. Rekkverk i aluminium/glasskonstruksjon. Støpte fundamenter til faste masser. Det er grunnmur av betong, og støpte gulv i kjelleren. Yttervegger er oppført av betong med utfyllende bindingsverk. Fasadene er kledd med Steni fasadeplater. Takkonstruksjon av typen dobbel pultak, tekket med betongtakstein. Alder og utførelse på drenering er ukjent.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte MDF-plater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Felles trapperom med betongtrapper og rekkverk i stålkonstruksjoner.

Tomt

Denne tomten er eiet.
23691,00 kvm.

Tomten som er felles for hele borettslaget er pent opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Deler av tomten har skogvegetasjon, og borettslaget har anlagt egen lekeplass med diverse lekeapparater og ballplass. Det er flere felles bord og sitteplasser rundt på eiendommen, og det er asfalterte gangarealer, parkeringsplasser og trafikkearealer.

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.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres, da dette ikke finnes på denne eiendommen i byggesaksarkivet.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 4. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Avvik: Det er avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Vegger mellom gang, stue og kjøkken er fjernet for å etablere et større rom.

Adgang til utleie

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med sentralfyr og varmekabler. Sentralfyr og varmtvann er inkl. i felleskostnadene. Det er vannbåren varme til radiatorer.

Energikarakter: G - Grønn

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømtøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør trukket i varerør, samt kobberrør. Det er synlige avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon via luftespalte i et vindu. Sentralanlegg for varmt vann. Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang. Elektrisk gulvvarme på badet. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør. Felles sentralfyr oppvarming tilknyttet radiatorer med vannbåren varme. Elektrisk anlegg med 25 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 390 000,-
Andel fellesgjeld kr 340 197,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr
2 741 237,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 340 197,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 6862,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Styreonorar

Arbeidsgiveravgift og pensjon

Revisjonshonorar

Forretningsførerhonorar

Renhold fellesareal

Drift og vedlikehold

TV/bredbånd

Forsikringer bygg

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt

Festeavgift

Kostnader strøm, energi fellesareal

Andre driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 340 197,- pr. 17.04.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.

45 386 351,- pr. 17.04.2026.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 17 235,- pr. 17.04.2026.

Lånevilkår fellesgjeld

Låne nummer: 12136125476, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 17.04.2026: 45 386 351

Andel av saldo: 340 198

Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2052)

Eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr i realiteten at andres mislighold av felleskostnader likevel vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne i kortere eller lengre tid - dersom dette ikke kan inndrives fra misligholder. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info hvis forholdet synes uklart.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 677 437,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 709 749,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Borettslaget

ST HANSVEIEN BORETTSLAG, Orgnr: 948 803 585

Forretningsfører: Sobbl Boliger AS.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har 20 dagers forkjøpsrett. Denne boligen utlyses etter budaksept, og forkjøpsretten avklares deretter.

Overtakelse er avhengig av styrets godkjennelse. Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende vilkår.

Oppgjør gjennomføres etter at kjøper har fått rettsvern for andelen. Dersom kjøper ikke kan overta andelen fordi overdragelsen ikke er godkjent av styret i borettslaget aksepterer kjøper at oppjøret gjennomføres som avtalt uten overføring av hjemmel, jf. eiendomsmeglingslovens § 6-10(3) jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-5 (1) (2).

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med politenr. SP1409425.1.5.

Vedtekter og husordensregler

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

1. Hunden bør luftes av husstandens medlemmer. Under lufting av hunden må det påses at hunden ikke skremmer andre.

2. Den som lufter hunden må fjerne avføring slik at dette ikke blir liggende igjen.

3. Lufting av hund må ikke foregå på steder som benyttes til tørkeplass for klær og lekeplasser.

4. Hunden må ikke etterlates alene i leiligheten eller på balkongen med mindre den er opplært til å være alene, slik at den ikke lager lyd som kan sjenere de øvrige beboerne.

5. Hunden skal ikke være ute på borettslagets område uten eieren også er til stede. Å binde hunden til påler eller sette opp løpestring er ikke tillatt.

6. Hunden skal holdes i bånd og ikke løpe fritt på borettslagets område. 7. Dersom reglene ikke følges, kan styre kreve hunden fjernet.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036 med veg, bebyggelse og anlegg som formål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. borettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Bevaringsverdig

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

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivingen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen.

Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettsshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boretts til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Gina Marianne Eriksen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Olsokveien 30.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 3431, andelsnr. 83 i ST HANSVEIEN BORETTSLAG i Sarpsborg.
Andelsnummer: 83.

Vårt oppdragsnummer er 194260031.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,650 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 39 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 23 900,00
Opplysninger fra kommune: 3 500,00
Boligopplysninger forretningsfører: 5 950,00
Fotopakke: 7 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Monica V. Aronsen / +47 92 80 63 99 / monica@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Olsokveien 30

Nabolaget Kurland - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Røsslyngveien Linje 130	2 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	18 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

Skoler

Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1... 267 elever, 15 klasser	23 min 2 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	5 min 2.2 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	22 min 1.9 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	5 min 2.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	14 min 6.6 km

«Meget sentralt, men rolig område. Populært.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

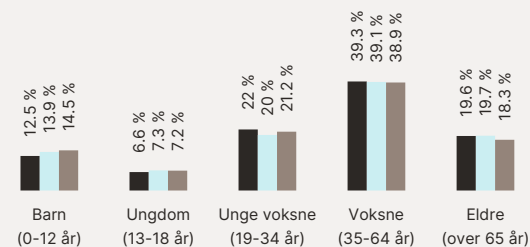


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kurland	723	400
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Storeper barnehage (0-5 år) 129 barn	8 min 0.7 km
Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 85 barn	12 min 1 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 68 barn	15 min 1.3 km


Dagligvare


Coop Extra Kurland	9 min
Kiwi Kurland PostNord	11 min 0.9 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



 Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

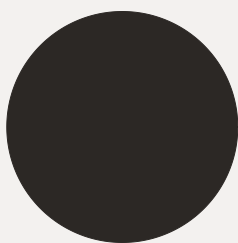
 Sarpsborg fotballk
Ballspill, fotball 8 min 
0.7 km

 Kurland skole
Aktivitetshall, ballspill, basket, bordt... 9 min 
0.8 km

 SATS Sarpsborg 22 min 



 SKY Fitness Sarpsborg 5 min 



Boligmasse



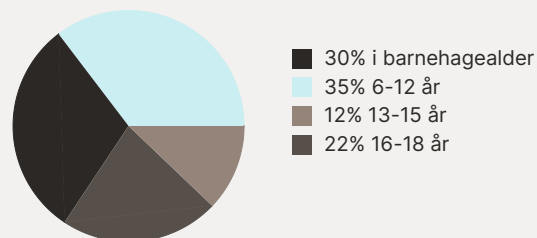
■ 100% blokk

Varer/Tjenester

 Storbyen 22 min 

 Vitusapotek Sarsborg 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 57%

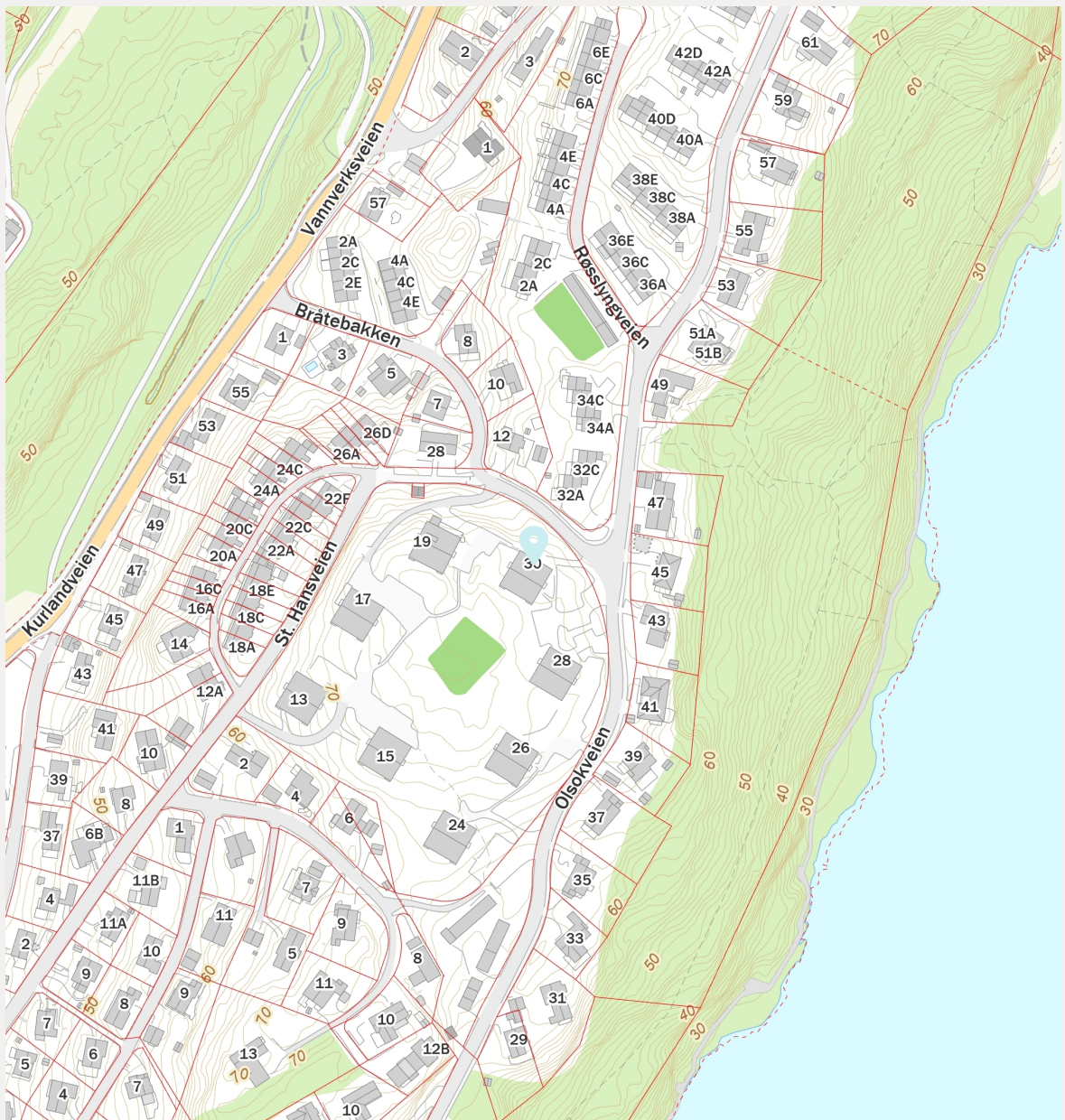
■ Kurland
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 2026



 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 2026

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 1 av 2

St. Hansveien Borettslag	Vår ref.:	21/83
Olsokveien 30	Type:	Tilknyttet borettslag
1727 SARPSBORG	Eiere:	Gina Eriksen
Organisasjonsnr: 948 803 585	Andelsnr:	83

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned: 7 162**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter	1 409
Felleskostnader - 1	4 924
Avdrag	529
Objekt: Garasje 20 (35 - 20)	300

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	340 197	Gjeld siste årsoppg.:	341 745
Klient ajourf. lån:	45 386 351,06	Klient gj. s. årsoppg.:	45 594 369

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136125476, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 17.04.2026: 45 386 351

Andel av saldo: 340 198

Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2052)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Pål Arne Granholmen

Adresse: Kulås Terrasse 20

Postnr/-sted: 1724 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 97062706

E-post: agranhol@online.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	17 235	Gjeld:	341 745	Andre inntekter:	565
		Utgifter:	19 002		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	10 500
Andelsnr:	83	Partialobligasjonsnr:	83

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1962

Gårds/bruksnr: 1/3431

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 23690.9

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP1409425.1.5

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.12.1962	Første innflytting:	15.12.1962	SSBnr:	H0403
Etasje:	04	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 2 av 2

St. Hansveien Borettslag	Vår ref.:	21/83
Olsokveien 30	Type:	Tilknyttet borettslag
1727 SARPSBORG	Eiere:	Gina Eriksen

Organisasjonsnr: 948 803 585

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget
 2 - Felles forkjøpsrett
 2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Olsokveien 30, 1727 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1, bnr. 3431

 Andelsnummer 83

Markedsverdi

2 400 000

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



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 20999-1045

Eiendomsverdi ref nr: VL1122

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest

Vår ref: 194260031



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

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

Vi utfører:

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

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

Rapportansvarlig

Kim Patrick Raknes Brest

Uavhengig Takstingeniør

patrick@witek.no

994 35 627

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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

St. Hansveien borettslag er oppført i 1962-63 og består av 8 høyblokker med til sammen 134 leiligheter. Borettslaget disponerer også 26 garasjeplasser. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Den takserte leiligheten ligger i andre etasje, og inneholder entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 64 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er med karm og ramme av tre med 3-lags isolerglass. Utvendig er vinduene beslått med aluminium. Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør i lakkert og malt utførelse. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Balkongdøren er beslått utvendig med aluminium. Overbygd balkong med støpt gulv med epoxybelegg. Rekkverk i aluminium/glasskonstruksjon. Støpte fundamenter til faste masser. Det er grunnmur av betong, og støpte gulv i kjelleren. Yttervegger er oppført av betong med utfyllende bindingsverk. Fasadene er kledd med Steni fasadeplater. Takkonstruksjon av typen dobbel pultak, teknet med betongtakstein. Alder og utførelse på drenering er ukjent.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte MDF-plater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Felles trapperom med betongtrapper og rekkverk i stålkonstruksjoner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og tilluft spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Kjøkkeninnredningen har alder- og bruksslitasje og behov for noe justering. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør trukket i varerør, samt kobberrør. Det er synlige avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon via luftespalte i et vindu. Sentralanlegg for varmt vann. Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang. Elektrisk gulvvarme på badet. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør. Felles sentralfyr oppvarming tilknyttet radiatorer med vannbåren varme. Elektrisk anlegg med 25 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

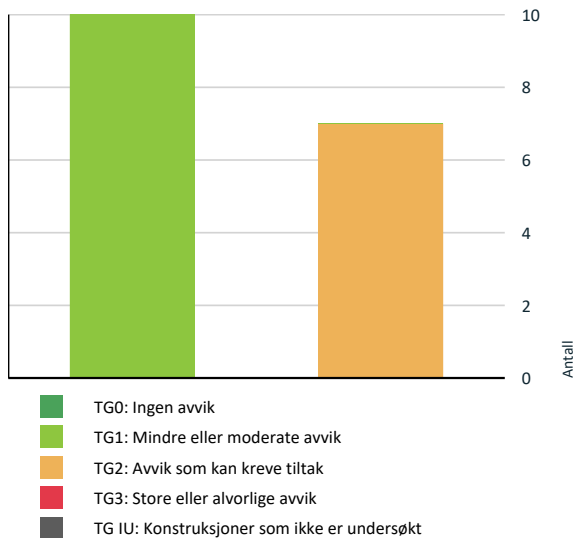
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 4. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik: Det er avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Vegger mellom gang, stue og kjøkken er fjernet for å etablere et større rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer er utvendig beslått med aluminium.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



! TO 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre 3-lags glass.
Dør er utvendig beslått med aluminium.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

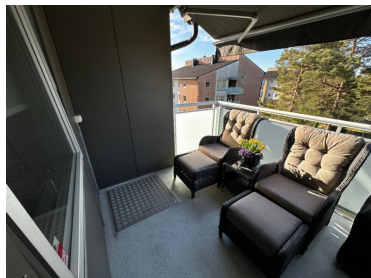
Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med støpt gulv, malt med epoxymaling, og rekkverk av aluminium/glasskonstruksjon. Balkongene ble pusset opp og utvidet i regi av borettslaget i 2010.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Antagelig støpte fundamenter til faste masser. Det er grunnmur av betong, og støpte gulv i kjelleren. Yttervegger er oppført av betong med utfyllende bindingsverk, og fasadene er kledd med Steni fasadeplater. Takkonstruksjon av typen dobbel pultak, tekket med betongtakstein (ikke besiktiget). Alder og utførelse på drenering er ukjent.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har tapet og malte MDF-plater.
Innvendige tak har malte flater.

Vedlikehold ol;
Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 10mm på ca. 2 meter i stue

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 15mm på ca. 2 meter i entré

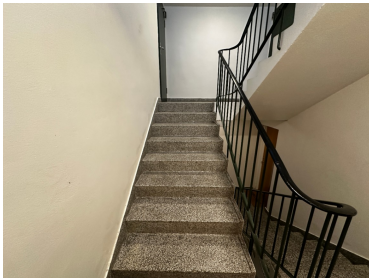
Konsekvens/tiltak

- 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.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles trapperom med betongtrapper og rekkverk i stålkonstruksjoner.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004.



4. ETASJE > BAD

🔍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretas utbedring av avviket.



4. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er skrudd fast under dusjkabinett.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Konsekvens/tiltak

- 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.



4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 To 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Vegghengt toalett er installert uten synlig dreneringsløsning. Ved eventuell lekkasje kan vann trenge ut i konstruksjonen og pågå over lengre tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre betydelige fuktskader i tilstøtende bygningsmaterialer. Det er ikke opplyst eller dokumentert om det foreligger annen form for sikring, som f.eks. lekkasjesensor, sikkerhetspose (safybag) eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Manglende lekkasjeindikasjon kan føre til skjulte vannskader over tid dersom det skulle oppstå drypp eller lekkasje fra sisternen eller tilkoblinger bak vegg.

Det anbefales løsning som gjør det mulig å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisternen og lede vann til sluk. Alternativt kan det installeres et lekkasjevarslingssystem. Dette bør utføres av fagperson.

4. ETASJE > BAD

1 To 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved befaring var det ikke tilfredsstillende avtrekk på badet. Det var ikke noen justeringsmuligheter på avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i i kjøkkenskap mot bad.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Kjøkkeninnredningen har alder- og bruksslitasje og behov for noe justering.



Kjøkkenfronter har behov for justering.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap er i taket på badet
Stoppekran er i rørsaker

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TE 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

TE 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu og veggventiler på soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørbled.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via radiatorer og elektriske varmekabler på badet.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Porttelefon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varme til radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

25 AHS med diverse automatsikringer

Sikringsskapet er 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.

Eier har ikke kunnskap om hva som er utført.

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Kurs 5 og 6 er ikke merket på kursbetegnelse.

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

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 bygningsakkyndige 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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/66 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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 2 700 000

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

2 700 000

Tillegg for andel fellesformue + 17 235

Frdrag for andel felles gjeld - 341 745

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Andelsleilighet i boligblokk oppført i 1962. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med en byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Se for øvrig nærmere beskrivelser av de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Olsokveien 26 ,1727 SARPSBORG 68 m ² 1963 2 sov	06-05-2025	2 590 000	2 580 000	347 120	2 927 120	43 046
2 St. Hansveien 17 ,1727 SARPSBORG 68 m ² 1961 2 sov	13-01-2025	2 550 000	2 515 000	350 812	2 865 812	42 144
3 Olsokveien 28 ,1727 SARPSBORG 64 m ² 1963 2 sov	06-11-2025	2 490 000	2 425 000	344 522	2 769 522	41 962
4 St. Hansveien 19 ,1727 SARPSBORG 68 m ² 1961 2 sov	04-07-2024	2 490 000	2 490 000	350 812	2 840 812	41 777
5 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
6 St. Hansveien 15 ,1727 SARPSBORG 68 m ² 1962 2 sov	13-01-2025	2 450 000	2 425 000	348 404	2 773 404	40 785
7 Olsokveien 30 ,1727 SARPSBORG 68 m ² 1963 2 sov	29-07-2024	2 350 000	2 200 000	350 813	2 550 813	37 512

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.	85 944
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	95 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 420 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 950 000

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.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

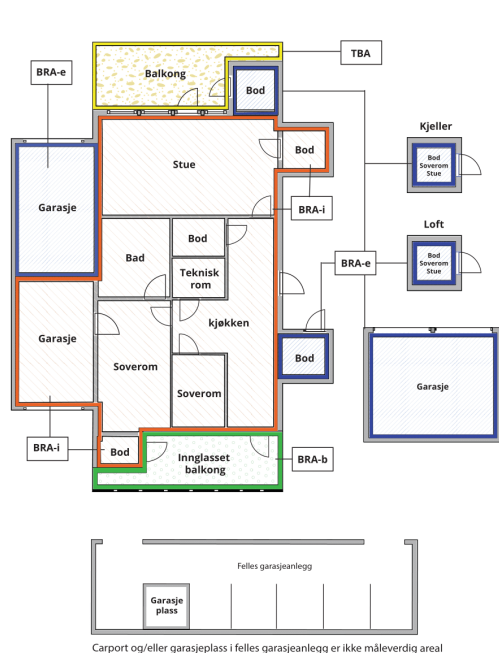
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	66			66	7
SUM	66				7
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue, bad, soverom, kjøkken, soverom 2		

Kommentar

Leiligheten disponerer også bod i felles loftsareal på ca. 5 m² samt bod i kjeller på ca. 0,5 m².

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten. Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 4. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik: Det er avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Vegger mellom gang, stue og kjøkken er fjernet for å etablere et større rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør
	Gina Marianne Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	3431		0	23690.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olsokveien 30

Hjemmelshaver

St Hansveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ST HANSVEIEN BORETTSLAG	948803585		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Eriksen Gina Marianne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
83	17 235 31.12.2025	341 745 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i St. Hansveien Borettslag på Kurland i Sarpsborg kommune, og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Foruten borettslagets egen blokkbebyggelse består området av etablert boligbebyggelse i form av eneboliger og rekkehusleiligheter. Herfra er det kort avstand til Sarpsborgmarka med fine turmuligheter og egen lysløype. Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikk. Det er umiddelbar nærhet til bussholdeplass med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 2 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Tomten som er felles for hele borettslaget er pent opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Deler av tomten har skogvegetasjon, og borettslaget har anlagt egen lekeplass med diverse lekeapparater og ballplass. Det er flere felles bord og sitteplasser rundt på eiendommen, og det er asfalterte gangarealer, parkeringsplasser og trafikkarealer.

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VL1122>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Olsokveien 30, 1727 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3431
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Olsokveien 30, 1727 SARPSBORG

18 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olsokveien 30	Olsokveien 30	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Jeg og min mann flyttet hit januar 2016. Min mann døde 18-08-2017.
Jeg har bodd her hele tiden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Eriksen, Gina Marianne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2004

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler på gulv. Fliser på gulv og vegger

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2009

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye vinduer og ny verandadør. Tror det var i 2009, årstall står i vindu

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

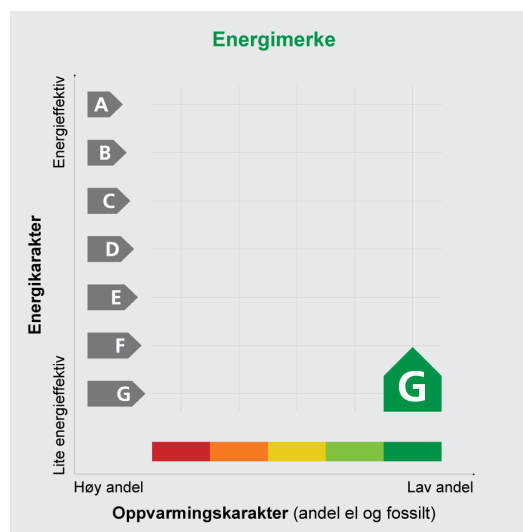
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42077749

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Olsokveien 30
Postnr	1727
Sted	Sarpsborg
Andels-/leilighetsnr.	74 / 74
Gnr.	1
Bnr.	3431
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-793077
Dato	05.07.2017



Eier	Anders Idland Midttun
Innmeldt av	Anders Idland Midttun

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 30	H0201	1/3431	91	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RABBEN MARTHA 230566*****	Eiendomsrett 1/1	OLSOKVEIEN 30 1727 SARPSBORG	Bosatt

Vegadresse: Olsokveien 30

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1727 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	308 St.Hansveien	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	363065		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1962

3: Bygning 363065: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.12.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1663
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1663
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

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1962	15.12.1962

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	122	0	122	0	0	0
H04	4	306	0	306	0	0	0
H03	4	306	0	306	0	0	0
H02	4	306	0	306	0	0	0
H01	4	306	0	306	0	0	0

K01	0	317	0	317	0	0	0
-----	---	-----	---	-----	---	---	---

Borettslag

Navn	St Hansveien Borettslag	Org.nr	948803585
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	8

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/3431	23690.9	
Grunneiendom	1/3871	3115.7	



Sarpsborg
kommune

Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

**Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,
da dette ikke finnes på denne eiendommen
i byggesaksarkivet.**



Ordensregler for St. Hansveien BRL

Sist endret av generalforsamlingen 09.04.2026

1 Hvem reglene gjelder for:

Alle husstandens medlemmer

Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for at reglene blir fulgt.

Dette gjelder også ved bruksoverlating.

2 Trapperom, ganger, fellesrom

- A. Det skal ikke plasseres noe i trapperom og ganger. Dette er rømningsvei.
- B. Fellesrom i kjeller er for barnevogner, sykler, ski, kjelker etc.
- C. Fellesrom skal ikke benyttes av den enkelte beboer til lagring av møbler, hvitevarer og liknende.
- D. Sko, leker, søppelposer etc. skal ikke hensettes utenfor entredørene.
- E. Røyking er forbudt i trapperom, ganger og fellesrom.
- F. Motorsykler/mopeder skal ikke plasser i kjeller.

3 Låsing av hoveddører og kjellerrom

I henhold til vedtak på generalforsamling skal hoveddør og kjellerdør til enhver tid være låst.

4 Parkering

- A. Parkering av alle motoriserte kjøretøy skal kun skje på oppmerkede plasser. Sykler skal i kjeller/sykelrom.
- B. Parkeringsplassene er utelukkende beregnet for privatbiler som eies av beboerne. Større kjøretøy er det eiers ansvar å finne annen parkering til. Det samme gjelder firmabil som ikke benyttes som privatbil.
- C. Uregistrerte kjøretøy skal ikke stå på borettslagets eiendom.
- D. De av beboerne som har garasjeplass skal benytte denne slik at det ikke tas opp unødvendig parkeringsplass.
- E. Parkering skal kun skje på asfaltert og oppmerket område.
- F. Det tillates IKKE at el.bil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i borettslaget.

- G. Andelseiere med garasje kan lade sin elbil eller bruke motor/kupevarmer. Avtale om dette gjøres med styret i borettslaget. Avtalen opphører om det blir flere brukere enn kapasiteten som elanlegget i garasjene klarer å levere. Kostnadene faktureres de som benytter ordningen med et månedlig beløp.

Det eksisterende elanlegget i garasjene kan ikke brukes til ladning av elbil. * se vedlegg.**

5 Grill og åpen ild

- A. Det er ikke tillatt å bruke kull, gassgrill eller fakkelbokser på balkonger. Det er kun tillatt med elektrisk grill.
- B. Det er ikke tillatt å tenne opp åpen ild på borettslagets uteområde.
- C. Varm grill på fellesarealet skal ikke stå uten tilsyn.

6 Støy/ro

- A. Banking og bruk av drill og annet verktøy som medfører støy er kun tillatt mellom 07:00 og 20:00 på ukedager, lørdag mellom 07:00 og 18:00. Søndag og helligdager er det ikke tillatt.
- B. TV og stereoanlegg og lignende skal aldri stå så høyt på at det kan sjenere naboene.

7 Bruk av vaskekjeller.

- A. Andelseiere kan bruke vaskemaskinen mellom 07:00 og 22.00 på hverdager. Søndag og helligdager mellom 12:00 og 18:00. De samme tider gjelder for vaskemaskiner som plassert i leiligheter, som ved bruk gir støy til andre leiligheter.
- B. Blir det problemer med tilgang til vaskemaskinen settes det opp vaskelister.
- C. Vaskemaskinene er dimensjonert for 4,5 kilo tøy. Det er ikke tillatt å vaske tyngre ting enn dette, som matter, filleryer, dyner med mer.

8 Lufting, tørking og banking av tøy

- A. Det skal ikke henge tøy til lufting eller tørking fra vinduer eller over balkongkant. Dette gjelder også fra 1. etasje.
- B. Risting og banking av tøy fra balkongene er ikke tillatt. Dette gjelder også fra 1. etasje.
- C. Utendørs tørkeplasser skal ikke brukes på søndag og helligdager.
- D. Det skal ikke bankes tepper eller annet tøy på søndag og helligdager.

- E. Ventilator på kjøkken til andelseiere skal ikke kobles til innvendig ventilasjonsluke. Ventilator kan kobles til yttervegg, eventuelt kullfilter.

9 Dyrehold

- A. Det er ikke lov å mate dyr eller fugler, hverken fra balkonger eller ved å legge ut matrester av brød på bakken osv.
- B. Rottegift legges ut årlig.
- C. Hundehold er kun tillatt etter skriftlig søknad innvilget av styret. Med søknaden skal følge skriftlig aksept fra de øvrige beboere i blokken.
- D. For andre dyr enn hunder gjelder at disse ikke på noe tidspunkt skal oppholde seg i fellesareal ute som inne.
- E. Dersom en eller flere beboere i blokken nekter å akseptere at det anskaffes hund, vil styret undersøke om det foreligger spesielle grunner til at hund likevel bør tillates og foreta en avveining. For alt dyrehold innenfor andelseiers leilighet gjelder at dyrene ikke må være til plage for naboene. For hunder gjelder spesielle regler som vil bli sendt ut sammen med svar på søknad om hundehold. Enhver som anskaffer seg hund etter innvilget søknad er forpliktet til å overholde reglene. Dersom dette ikke skjer, kan styret kreve at hunden blir fjernet.

10 Klager

Alle klager skal sendes skriftlig til styret.

11 Brudd på ordensregler

Gjentatte brudd på ordensreglene vil få følger.

12 Retningslinjer for trefelling i St-Hanveien borettslag

1. Formål

Formålet med disse retningslinjene er å sikre en forutsigbar, rettferdig og forsvarlig behandling av saker som gjelder trefelling i borettslaget. Retningslinjene skal balansere hensynet til bomiljø, helse, sikkerhet og bygningsmessige forhold.

2. Virkeområde

Retningslinjene gjelder for alle trær som står på borettslagets fellesarealer, samt trær på tilknyttet grunn hvor borettslaget har vedlikeholds- eller disposisjonsansvar.

3. Hovedregel

Trær på borettslagets eiendom skal som hovedregel bevares. Felling kan kun skje når vilkårene i disse retningslinjene er oppfylt og etter godkjenning fra styret.

4. Grunnlag for tillatelse til trefelling

Styret kan gi tillatelse til trefelling i følgende tilfeller:

4.1 Døde eller skadde trær

Trær kan felles når:

- treet er dødt, eller
- treet er alvorlig skadet eller svekket, og
- treet utgjør, eller med rimelig sannsynlighet kan komme til å utgjøre, en sikkerhetsrisiko for personer, bygninger eller eiendom.

Styret kan kreve faglig vurdering fra arborist, gartner eller annet kvalifisert fagpersonell.

4.2 Medisinske forhold (helsehensyn)

Trær kan felles når:

- det foreligger dokumenterte medisinske forhold, som for eksempel allergi eller annen helsemessig belastning, og
- det fremlegges legeattest som bekrefter sammenhengen mellom treet og helseplagene.

Styret skal:

- behandle slike saker konfidensielt,
- vurdere om alternative tiltak (beskjæring, skjerming, annet) er tilstrekkelige før felling tillates.

4.3 Skade på bygning eller eiendom

Trær kan felles når:

- røtter, stamme eller greiner forårsaker skade på bygninger, fundament, drenering, ledninger, veier eller annen infrastruktur, eller
- det foreligger overhengende risiko for slik skade.

Dokumentasjon i form av bilder, faglige vurderinger eller rapporter kan kreves.

5. Søknadsprosess

1. Søknad om trefelling sendes skriftlig til styret.
2. Søknaden skal beskrive:
 - hvilket tre det gjelder,
 - begrunnelse for ønsket felling,
 - relevant dokumentasjon (f.eks. legeattest, fagrapport, bilder).
3. Styret behandler saken og fatter vedtak.
4. Vedtak skal være skriftlig og begrunnet.

6. Gjennomføring av trefelling

- Trefelling skal utføres av kvalifisert personell.
- Felling skal skje på en måte som ivaretar sikkerhet, naboer og omkringliggende eiendom.
- Eventuelle kostnader dekkes av borettslaget, med mindre styret beslutter noe annet i det enkelte tilfelle.

7. Erstatning og nyplanting

Styret kan, der det anses hensiktsmessig, beslutte at:

- nytt tre eller annen vegetasjon plantes som erstatning,
- nyplanting tilpasses borettslagets helhetlige uteområdeplan.

8. Ikrafttredelse

Disse retningslinjene trer i kraft fra 09.04.2026 etter vedtak i generalforsamlingen.

Oktober 2018 Styret

***** Vedlegg**

Fra 1. juli 2018 kom det nye normer for installasjon av ladepunkt (NEK 400:2018). De nye normene har noen sentrale endringer fra forrige utgave (NEK 400:2014).

All ladning av elbiler skal følge gjeldene lovverk. Det eksisterende elanlegget i garasjene kan ikke brukes. Om leietager selv koster ny installasjon, er dette på egen risiko. Dette på grunn av at avtalen opphører om det blir flere brukere enn inntaket (3 fas-63A) i garasjene klarer å levere.

Regler for hundehold i St. Hansveien BRL

1. Hunden bør luftes av husstandens medlemmer. Under lufting av hunden må det påses at hunden ikke skremmer andre.
2. Den som lufter hunden må fjerne avføring slik at dette ikke blir liggende igjen.
3. Lufting av hund må ikke foregå på steder som benyttes til tørkeplass for klær og lekeplasser.
4. Hunden må ikke etterlates alene i leiligheten eller på balkongen med mindre den er opplært til å være alene, slik at den ikke lager lyd som kan sjenere de øvrige beboerne.
5. Hunden skal ikke være ute på borettslagets område uten eieren også er til stede. Å binde hunden til påler eller sette opp løpestreng er ikke tillatt.
6. Hunden skal holdes i bånd og ikke løpe fritt på borettslagets område.
7. Dersom reglene ikke følges, kan styre kreve hunden fjernet.

November 2018
Styret



Vedtekter

for St. Hansveien borettslag org nr. 948803585

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 25.05.04, endret på XOGF 11. November 2009.

Endret punkt 8-3 (2) 4 av generalforsamling 18.04.2013.

Vedtatt nytt punkt 5-1 (8) av generalforsamling 19.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

St. Hansveien 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, som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene. (endret xogf 11.11.2009)

(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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(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.
- (8) Egenandel forsikringsskade
I den grad borettslagets forsikring skal benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.

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 eiendommenes 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 panterrett 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. Alle lån må godkjennes av Generalforsamlingen (endret 18/4-13)**
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 framtrødende 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



Vedtekter for St. Hansveien borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2022

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.

St. Hansveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 09.04.2026 kl. 17:00

Sted: SIL Hytta

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 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier: Forslag om felles uteplass med plass for grill. Saken krever 2/3 flertall

4.2 Sak fra styret: Retningslinjer for trefelling i St-Hansveien borettslag

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.4 Valg av to delegater med to varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

20.03.2026

Hilsen styret i St. Hansveien 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 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier: Forslag om felles uteplass med plass for grill. Saken krever 2/3 flertall

Dana Culinovic og meg i St Hansveien 15, Leilighet 0201 foreslår følgende til Generalforsamlingen 09.04.26

Vi er nokså nyinnflyttet og har ikke satt oss veldig godt inn i hva som har vært forsøkt gjort før eller hvordan dette fungerer helt, men vi synes det hadde vært bra for borettslaget om vi hadde en felles uteplass en plass i mellom blokkene hvor man kan sitte i solen, grille, møtes som beboere og/eller ta med venner å grille og kose seg. Vi tror det hadde vært bra sosialt og man har mulighet til å treffes mer for å ta en kopp kaffe sammen og slå av en prat.

Jeg er selv arkitekt og Byggmester og kan bidra både med gratis tegninger og hjelpe til å bygge. Med hjelp av et par tre personer til så bygger vi fint dette på et par lørdager. Jeg har verktøy også som kan brukes.

Vi ser for oss en platting hvor det er tak over noe av denne. Altså at man kan sitte både ute under åpen himmel eller inn under et tak.

Jeg anslår kostnaden på materialer her til å være på ca. 30.000,-

Så kan man også muligens tenke seg en felles grill.

Vi kjenner ikke til om det finnes regler på dette som gjør at dette ikke er mulig, men vi synes hvert fall at dette er noe som både kan føre til et bedre miljø her i borettslaget og at vi selv kommer til å bruke uteområdene her mer.

Forslaget er altså bygging av felles uteplass til borettslaget.

Forslag til vedtak: Vedtak:

Forslaget vedtas med en kostnadsramme på 30000 kroner.

Styret gis fullmakt til å finne en passende plass til uteplassen. Lokalisering skal være en plass som er til best mulige for flest beboere i laget, samtidig være optimal i forhold til lagets infrastruktur og innenfor vedtatte reguleringer.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til dette, og vil legge til rette for at vaktmester og andre frivillige kan bidra til å skape et enda bedre bomiljø.

4.2 Sak fra styret: Retningslinjer for trefelling i St-Hansveien borettslag

Retningslinjer for trefelling i St-hansveien borettslag

1. Formål

Formålet med disse retningslinjene er å sikre en forutsigbar, rettferdig og forsvarlig behandling av saker som gjelder trefelling i borettslaget. Retningslinjene skal balansere hensynet til bomiljø, helse, sikkerhet og bygningsmessige forhold.

1. Virkeområde

Retningslinjene gjelder for alle trær som står på borettslagets fellesarealer, samt trær på tilknyttet grunn hvor borettslaget har vedlikeholds- eller disposisjonsansvar.

1. Hovedregel

Trær på borettslagets eiendom skal som hovedregel bevares. Felling kan kun skje når vilkårene i disse retningslinjene er oppfylt og etter godkjenning fra styret.

1. Grunnlag for tillatelse til trefelling

Styret kan gi tillatelse til trefelling i følgende tilfeller:

4.1 Døde eller skadde trær

Trær kan felles når:

- treet er dødt, eller
- treet er alvorlig skadet eller svekket, og
- treet utgjør, eller med rimelig sannsynlighet kan komme til å utgjøre, en sikkerhetsrisiko for personer, bygninger eller eiendom.

Styret kan kreve faglig vurdering fra arborist, gartner eller annet kvalifisert fagpersonell.

4.2 Medisinske forhold (helsehensyn)

Trær kan felles når:

- det foreligger dokumenterte medisinske forhold, som for eksempel allergi eller annen helsemessig belastning, og
- det fremlegges legeattest som bekrefter sammenhengen mellom treet og helseplagene.

Styret skal:

- behandle slike saker konfidensielt,
- vurdere om alternative tiltak (beskjæring, skjerming, annet) er tilstrekkelige før felling tillates.

4.3 Skade på bygning eller eiendom

Trær kan felles når:

- røtter, stamme eller greiner forårsaker skade på bygninger, fundament, drenering, ledninger, veier eller annen infrastruktur, eller
- det foreligger overhengende risiko for slik skade.

Dokumentasjon i form av bilder, faglige vurderinger eller rapporter kan kreves.

1. Søknadsprosess

2. Søknad om trefelling sendes skriftlig til styret.

3. Søknaden skal beskrive:

- hvilket tre det gjelder,
- begrunnelse for ønsket felling,
- relevant dokumentasjon (f.eks. legeattest, fagrapport, bilder).

4. Styret behandler saken og fattet vedtak.

5. Vedtak skal være skriftlig og begrunnet.

6. Gjennomføring av trefelling

- Trefelling skal utføres av kvalifisert personell.
- Felling skal skje på en måte som ivaretar sikkerhet, naboer og omkringliggende eiendom.
- Eventuelle kostnader dekkes av borettslaget, med mindre styret beslutter noe annet i det enkelte tilfelle.

1. Erstatning og nyplanting

Styret kan, der det anses hensiktsmessig, beslutte at:

- nytt tre eller annen vegetasjon plantes som erstatning,
- nyplanting tilpasses borettslagets helhetlige uteområdeplan.

1. Ikrafttredelse

Disse retningslinjene trer i kraft fra 09.04.2026 etter vedtak i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Disse retningslinjene trer i kraft fra 09.04.2026 etter vedtak i generalforsamlingen.

Retningslinjene legges inn under gjeldende ordensregler som punkt 12.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styret foreslår 110 000 kroner i godtgjørelse til resten av styret. Beløpet fordeles internt.

Godtgjørelse til styreleder er allerede avtalt med kr 90.000 pr år. Dette ble vedtatt på GF 29/04 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Pål Arne Granholmen
Styremedlem, Kenneth Frøhoel
Styremedlem, Elin Granberg Andersen
Styremedlem, Carina Berby
Styremedlem, Trond Solstad Edvartsen
Varamedlem, Katrin Setså
Varamedlem, Heidi Irene Wold

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Elin Granberg Andersen og Kenneth Frøhoel er på valg.

Styrets forslag til kandidater:
Kenneth Frøhoel velges for 2 år
Bente Olsberg velges for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Katrin Setså og Heidi Irene Wold er på valg.

Styrets forslag til kandidater:
Katrin Setså velges for 1 år
Heidi Irene Wold velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styret er valgkomite.

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomite

6.4 Valg av to delegater med to varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Styrets forslag:

Trond Edvardsen

Carina Berby

Vara;

Kenneth Frøhoel

Bente Olsberg

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2026 i St. Hansveien Borettslag.

Sted og dato: _____, ____ / ____ -2026

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 St. Hansveien Borettslag for 2025

St. Hansveien Borettslag, org.nr. 948803585 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.

St. Hansveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 134 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i If Skadeforsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Pål Arne Granholmen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Carina Berby, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Elin Granberg Andersen, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Solstad Edvartsen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kenneth Frøhoel, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Heidi Irene Wold, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Katrin Setså, Valgt fra 29.04.2025, 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 2025

Laget har i 2025 ikke utført større vedlikeholdsprosjekter. Det har kun vært løpende vedlikehold som har blitt utført. Eksempler er;

- Skifte av lysarmaturer på blokkene.
- Skifte av blikk rundt pipe.
- Løpende vedlikehold av fyrrom
- Årskontroll røykvarslere og slukkeutstyr.

Funksjonsettersyn Lekeplass og utbedringer av feil og mangler.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Styret har i 2025 brukt mye tid på å få oversikt over driften av borettslaget. Her er en liste over noen av sakene som styret har behandlet.

- Trefelling på området
- Fremtidig vaktmester ordning - pågående
- Kjøp av vaskemaskin
- Flere saker tilknyttet brudd på ordensreglementet
- Vurdere salg av vaktmesterbolig
- Strømpris - Norgespris
- Vedlikeholdsplan og behov for fremtidig vedlikehold
- Kjøp av ny gressklipper
- Informasjonsstrategi

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vurdering av ny løsning for oppvarming - finne en støysvak løsning

Salg av vaktmesterbolig

Rydding av loft, boder og kjeller

Optimalisering av vaktmester-ordningen.

Starte planlegging av oppgradering av gangveier på området

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 05.03.2026

Resultatregnskap for St. Hansveien Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		7 141 896	7 124 208	7 141 700	7 882 400
Innkrevde kostnader finans		3 320 592	3 337 992	3 320 400	3 103 300
Innkrevde kostnader garasjer		55 200	52 200	57 600	86 400
Innkrevde andre kostnader		97 087	118 496	80 000	120 000
Sum inntekter		10 614 775	10 632 896	10 599 700	11 192 100
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	596 271	573 238	584 000	599 800
Styrehonorar	2	211 070	161 800	171 000	171 100
Arbeidsgiveravgift og pensjon		113 021	105 379	102 000	108 600
Avskrivning	3	131 937	144 490	132 600	122 200
Revisjonshonorar	4	10 625	10 125	11 100	11 100
Forretningsførerhonorar		255 664	273 924	274 000	246 500
Renhold		117 045	120 276	111 000	125 500
Drift og vedlikehold	5	544 435	594 320	327 600	640 000
TV/internett		807 458	766 761	797 500	874 700
Forsikringer		436 995	369 931	432 800	494 000
Kommunale avgifter		1 953 264	1 449 839	1 965 000	2 005 200
Eiendomsskatt		609 636	609 636	609 600	609 600
Kostnader strøm, energi	6	974 699	1 130 603	1 205 000	1 037 200
Andre driftskostnader	7	329 679	506 169	339 400	331 600
Sum kostnader		7 091 798	6 816 491	7 062 600	7 377 100
Driftsresultat		3 522 977	3 816 406	3 537 100	3 815 000
Finansnetto					
Renteinntekter		75 380	69 763	0	0
Rentekostnader		2 535 193	2 656 150	2 589 000	2 256 300
Sum finansielle poster		-2 459 813	-2 586 387	-2 589 000	-2 256 300
Resultat		1 063 164	1 230 018	948 100	1 558 700
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 063 164	1 230 018	0	0

Balanse for St. Hansveien Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 14, 15	1 860 594	1 860 594
Bygninger	9, 14, 15	17 415 086	17 415 086
Garasjer / carporter	10, 14	63 960	63 960
Andre driftsmidler	3	473 046	564 351
Finansielle anleggsmidler			
Innskudd vaktmesterleilighet		9 710	9 710
Sum anleggsmidler		19 822 396	19 913 702
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		76 746	26 540
Kundefordringer		4 284	0
Andre fordringer	11	817 884	741 893
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 589 914	1 405 508
Konto for skattetrekk-bundne midler		38 706	25 683
Sum omløpsmidler		2 527 534	2 199 624
SUM EIENDELER		22 349 930	22 113 325

Balanse for St. Hansveien Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		13 400	13 400
Opptjent egenkapital		-24 960 804	-26 023 968
Sum egenkapital	12, 13	-24 947 404	-26 010 568
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	45 594 369	46 309 883
Borettsinnskudd	15	1 391 800	1 391 800
Garasjeinnskudd	15	64 080	64 080
Sum langsiktig gjeld		47 050 249	47 765 763
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 023	12 625
Gjeld til annet boligselskap		4 284	0
Leverandørgjeld		71 495	205 863
Skyldig off. myndigheter		68 155	49 666
Påløpte renter		18 925	21 637
Annen kortsiktig gjeld	16	70 203	68 340
Sum kortsiktig gjeld		247 084	358 130
Sum gjeld		47 297 334	48 123 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 349 930	22 113 325

St. Hansveien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Pål Arne Granholmen
Styreleder

Kenneth Frøhoel
Styremedlem

Trond Solstad Edvartsen
Styremedlem

Carina Berby
Styremedlem

Elin Granberg Andersen
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 disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	1 841 494	1 124 026
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 063 164	1 230 018
Tilbakeføring avskrivninger	131 937	144 490
Fradrag for gjennomførte investeringer	-40 631	0
Avdrag lån	-715 513	-657 041
Årets endring av disponible midler	438 956	717 468
Disponible midler	2 280 449	1 841 494
Omløpsmidler	2 527 534	2 199 624
Kortsiktig gjeld	-247 084	-358 130
Disponible midler	2 280 449	1 841 494

Noter

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	490 926	477 900
5092 Feriepenger	70 202	68 340
5210 Fri telefon	4 392	4 392
5280 Forsikringer ansatte (OTP)	24 978	34 938
5290 Motkonto gr. 52	-28 412	-39 330
5621 Innskuddspensjon	31 954	26 998
5945 Pensjonskostnad	2 230	0
Sum	596 271	573 238

Borettslaget har ansatt vaktmester i 100 % stilling. Antall årsverk: 1. Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Gruppe A - Kontormaskiner	Gruppe K - Inventar	Gruppe K - Inventar	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskiner inventar, redskap	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskiner inventar, redskap	Gruppe D - Personbiler, traktor,maskiner inventar, redskap
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 363	59 838	190 055	500 626	69 529	1 012 888
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	40 631
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 363	59 838	190 055	500 626	69 529	1 053 519
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 877	36 899	190 055	206 803	66 780	905 470
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 486	22 939	0	293 822	2 749	148 050
Årets avskrivninger :	3 873	5 984	1 638	45 034	6 597	68 811
Antatt levetid i år :	5	10	5	10	3	5

	Gruppe J - Fast byggningsinvent
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 321 591
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 321 591
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 321 591
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i år :	5

Noter

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Noter

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	301 332	221 704
6602 Vedlikehold lekeplass	0	2 625
6603 Vedlikehold uteområde	51 165	167 977
6609 Egenandel forsikring	20 000	70 000
6610 rep og vedlikehold fyringsanlegg	162 913	104 605
6612 Kostnader garasjer	9 025	27 409
Sum	544 435	594 320

Vedlikehold bygning omfatter bytte av fem ståldører, utskifting dør i tredje etasje, skiftet display til varmpumpe, isolasjonsmåler, beslag på pipe og hjørner og byttet utelamper. I tillegg har det vært utført serviceavtale av skadedyr, elektro og brannvern, samt diverse fortløpende vedlikehold.

På uteområdet har lekeplassen blitt kontrollert og huskestativet reparert. Det har vært beplantning og strøing av singel og salt samt reparasjon av asfalt. I tillegg har det blitt byttet utelamper.

Fyringsanlegg: Service varmpumpe, F-gass, og reparasjon etter vannskade.

Garasjer: 12 stk fjernkontroller.

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

Note 6 - Energi

	2025	2024
6340 Kostnader strøm	189 487	172 253
6341 Kostnader til oppvarming	785 212	958 350
Sum	974 699	1 130 603

Noter

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	3 000	3 000
6301 Kostnader leilighet	78 420	93 743
6490 Leie Container	100 669	89 927
6491 Leie maskiner/lift	498	3 450
6500 Verktøy og redskap	40 062	56 308
6541 Inventar	3 075	3 414
6550 Driftsmateriell	12 289	21 119
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	1 930	9 003
6725 Juridisk rådgivning	7 656	16 318
6810 Data/EDB-kostnad	1 281	1 281
6890 Kontorkostnader	0	1 990
6900 Telefon	9 174	7 910
7090 Driftskostn. traktor;maskin	30 567	178 900
7100 Bilgodtgjørelse	2 236	0
7400 Kontingent	10 180	10 147
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	4 024	3 749
7771 Diverse purregebyr og renter	-86	-261
7790 Andre driftskostnader	21 617	3 000
7797 Alarmoverføring	1 212	1 294
Sum	329 679	506 169

Konto 7790 : Erstatning skade på bil, led TV i styrerom, servering GF og blomster.

Note 8 - Tomt

Tomt med Gnr. 1 Bnr. 3431 i Sarpsborg kommune ble kjøpt i 2009 for kr 1 619 853. Tomt med Gnr 1 Bnr 3871 i Sarpsborg kommune ble kjøpt i 2010 for kr 240 741. Totalt kr 1 860 594.

Note 9 - Bygninger

Bygninger

Kostpris 1961	17 285 177
Reguleringsventil til VV-sirkulasjon og støydempende materiell til varmepumpe 2009	129 910
Bokført verdi 31.12	17 415 086

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

Note 10 - Garasjer/Carporter

Garasjer

Kostpris 1961	
Bokført verdi 31.12	63 960

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

Noter

Note 11 - Andre fordringer

	2025	2024
1599 Andre kortsiktige fordringer	0	41 335
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	817 884	700 558
Sum	817 884	741 893

Note 12 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-26 010 568	-27 240 586
Årets resultat	1 063 164	1 230 018
Egenkapital 31.12.	-24 947 404	-26 010 568

Note 13 - Egenkapital

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

Noter

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136125476
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	51 700 000
Lånesaldo 01.01:	46 309 883
Avdrag i perioden:	715 513
Lånesaldo 31.12:	45 594 369

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	356 663	8 559 912
	86	341 757	29 391 102
	24	318 473	7 643 352

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

Note 15 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1961 kr. 1 391 800. Garasjeinnskudd kr 64 080.

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	70 203	68 340
Sum	70 203	68 340

Resultat og balanse med noter for St. Hansveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For St. Hansveien Borettslag

Styreleder	Pål Arne Granholmen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Trond Solstad Edvartsen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Kenneth Frøhoel (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Carina Berby (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Elin Granberg Andersen (sign.)	26.02.2026



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i St. Hansveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St. Hansveien Borettslag som viser et overskudd på kr 1 063 164. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 5. mars 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2026.

Leder:	Pål Arne Granholmen	Ikke på valg
Styremedlem:	Bente Olsberg	Velges til 2028
Styremedlem:	Kenneth Frøhoel	Velges til 2028
Styremedlem:	Carina Berby	Ikke på valg
Styremedlem:	Trond Edvartsen	Ikke på valg

Varamedlem til styret:	Heidi Wold	Velges til 2027
	Katrin Setås	Velges til 2027

Medlemmer i valgkomiteen:

Styret i St-Hansveien borettslag

Sarpsborg 02.03.26

Styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i St. Hansveien Borettslag torsdag 09.04.2026 kl. 17:00 - SIL Hytta.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Kirsti Rydning

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Kirsti Rydning

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 23 +1 Etter punkt 1.5

Antall fullmakter: 8

Antall stemmeberettigede: 32

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 5

Fra SOBBL: Kirsti Rydning

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Katrin Setså og Elin Andersen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier: Forslag om felles uteplass med plass for grill. Saken krever 2/3 flertall

Dana Culinovic og meg i St Hansveien 15, Leilighet 0201 foreslår følgende til Generalforsamlingen 09.04.26

Vi er nokså nyinnflyttet og har ikke satt oss veldig godt inn i hva som har vært forsøkt gjort før eller hvordan dette fungerer helt, men vi synes det hadde vært bra for borettslaget om vi hadde en felles uteplass en plass i mellom blokkene hvor man kan sitte i solen, grille, møtes som beboere og/eller ta med venner å grille og kose seg. Vi tror det hadde vært bra sosialt og man har mulighet til å treffes mer for å ta en kopp kaffe sammen og slå av en prat.

Jeg er selv arkitekt og Byggmester og kan bidra både med gratis tegninger og hjelpe til å bygge. Med hjelp av et par tre personer til så bygger vi fint dette på et par lørdager. Jeg har verktøy også som kan brukes.

Vi ser for oss en platting hvor det er tak over noe av denne. Altså at man kan sitte både ute under åpen himmel eller inn under et tak.

Jeg anslår kostnaden på materialer her til å være på ca. 30.000,-

Så kan man også muligens tenke seg en felles grill.

Vi kjenner ikke til om det finnes regler på dette som gjør at dette ikke er mulig, men vi synes hvert fall at dette er noe som både kan føre til et bedre miljø her i borettslaget og at vi selv kommer til å bruke uteområdene her mer.

Forslaget er altså bygging av felles uteplass til borettslaget.

Vedtak:

Forslaget fikk ikke tilstrekkelig flertall.

Antall stemmer for vedtak: 17

Antall stemmer mot vedtak: 15

4.2 Sak fra styret: Retningslinjer for trefelling i St-Hansveien borettslag

Retningslinjer for trefelling i St-hansveien borettslag

1. Formål

Formålet med disse retningslinjene er å sikre en forutsigbar, rettferdig og forsvarlig behandling av saker som gjelder trefelling i borettslaget. Retningslinjene skal balansere hensynet til bomiljø, helse, sikkerhet og bygningsmessige forhold.

1. Virkeområde

Retningslinjene gjelder for alle trær som står på borettslagets fellesarealer, samt trær på tilknyttet grunn hvor borettslaget har vedlikeholds- eller disposisjonsansvar.

1. Hovedregel

Trær på borettslagets eiendom skal som hovedregel bevares. Felling kan kun skje når vilkårene i disse retningslinjene er oppfylt og etter godkjenning fra styret.

1. Grunnlag for tillatelse til trefelling

Styret kan gi tillatelse til trefelling i følgende tilfeller:

4.1 Døde eller skadde trær

Trær kan felles når:

- treet er dødt, eller
- treet er alvorlig skadet eller svekket, og
- treet utgjør, eller med rimelig sannsynlighet kan komme til å utgjøre, en sikkerhetsrisiko for personer, bygninger eller eiendom.

Styret kan kreve faglig vurdering fra arborist, gartner eller annet kvalifisert fagpersonell.

4.2 Medisinske forhold (helsehensyn)

Trær kan felles når:

- det foreligger dokumenterte medisinske forhold, som for eksempel allergi eller annen helsemessig belastning, og
- det fremlegges legeattest som bekrefter sammenhengen mellom treet og helseplagene.

Styret skal:

- behandle slike saker konfidensielt,
- vurdere om alternative tiltak (beskjæring, skjerming, annet) er tilstrekkelige før felling tillates.

4.3 Skade på bygning eller eiendom

Trær kan felles når:

- røtter, stamme eller greiner forårsaker skade på bygninger, fundament, drenering, ledninger, veier eller annen infrastruktur, eller
- det foreligger overhengende risiko for slik skade.

Dokumentasjon i form av bilder, faglige vurderinger eller rapporter kan kreves.

1. Søknadsprosess

2. Søknad om trefelling sendes skriftlig til styret.

3. Søknaden skal beskrive:

- hvilket tre det gjelder,
- begrunnelse for ønsket felling,
- relevant dokumentasjon (f.eks. legeattest, fagrapport, bilder).

4. Styret behandler saken og fatter vedtak.

5. Vedtak skal være skriftlig og begrunnet.

6. Gjennomføring av trefelling

- Trefelling skal utføres av kvalifisert personell.
- Felling skal skje på en måte som ivaretar sikkerhet, naboer og omkringliggende eiendom.
- Eventuelle kostnader dekkes av borettslaget, med mindre styret beslutter noe annet i det enkelte tilfelle.

1. Erstatning og nyplanting

Styret kan, der det anses hensiktsmessig, beslutte at:

- nytt tre eller annen vegetasjon plantes som erstatning,
- nyplanting tilpasses borettslagets helhetlige uteområdeplan.

1. **Ikrafttredelse**

Disse retningslinjene trer i kraft fra 09.04.2026 etter vedtak i generalforsamlingen.

Vedtak:

Retningslinjene som beskrevet ovenfor ble vedtatt.

Retningslinjene legges inn under gjeldende ordensregler som punkt 12.

Antall stemmer for vedtak: 29

Antall stemmer mot vedtak: 3

5. **Godtgjøring til styret**

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Godtgjørelse til styreleder er allerede avtalt med kr 90.000 pr år. Dette ble vedtatt på GF 29/04 2025.

Styret foreslår 110 000 kroner i godtgjørelse til resten av styret. Beløpet fordeles internt.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. **Valg**

6.1 **Valg av styremedlemmer for 2 år**

Elin Granberg Andersen og Kenneth Frøhoel er på valg.

Styrets forslag til kandidater:
Kenneth Frøhoel velges for 2 år
Bente Olsberg velges for 2 år

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Som styrets forslag Kenneth Frøhoel og Bente Olsberg ved akklamasjon

6.2 **Valg av varamedlemmer for 1 år**

Katrin Setså og Heidi Irene Wold er på valg.

Styrets forslag til kandidater:
Katrin Setså velges for 1 år
Heidi Irene Wold velges for 1 år

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Gjenvalg

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styret er valgkomite.

Annet forslag: Rannveig Killi , Kenneth Frøhoel og Bente Olsberg

Vedtak:

Valgt ble: Rannveig Killi , Kenneth Frøhoel og Bente Olsberg

6.4 Valg av to delegater med to varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Styrets forslag:

Trond Edvardsen og Carina Berby

Vara;

Kenneth Frøhoel og Bente Olsberg

Vedtak:

Valgt ble: Som forslag.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet
Sarpsborg, 09.04.2026

Protokoll for St. Hansveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsti Rydning (sign.)	10.04.2026
Sekretær	Kirsti Rydning (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Katrin Setså (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Elin Granberg Andersen (sign.)	10.04.2026

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/3431		
Utskriftsdato	08.09.2025	Antall datasett	19

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

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

3 Berørte datasett

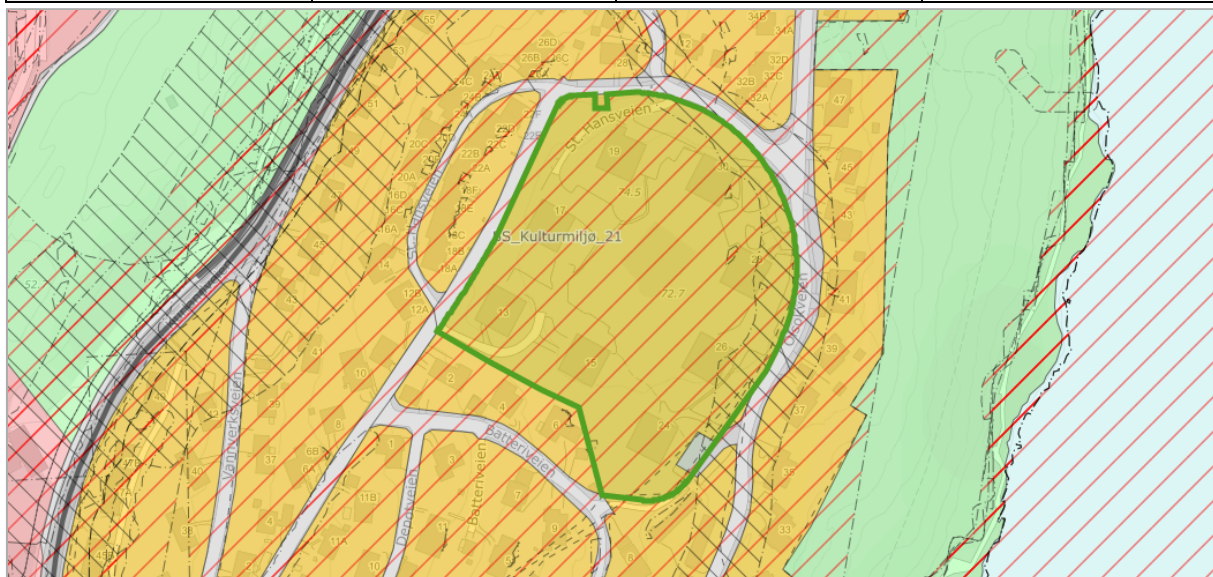
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Tjenesteyting	Tjenesteyting - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Grønnstruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Fritidsområde	Fritidsområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Sjø og vassdrag	Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
KpFaresone	Rastefare
KpStøysone	Flomfare
KpBestemmelseOmråde	Rød sone iht. T-1442
KpArealgrense	Gul sone iht. T-1442
KpStøysgrense	Bestemmelseområde
KpBestemmelseGrense	Faresone grense
KpOmråde	Støysonegrense
KpArealGrense	Bestemmelsegrense
KpSamferdsellinje	Kommuneplanområde
KpRåskrift	Grense for arealformål
	Hovedveg - Nåværende
	Kommunedelplan - påskrift
	Områdemavn

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	4
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1

Bestemmelseområde

Bestemmelsehjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_08
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_21

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	4

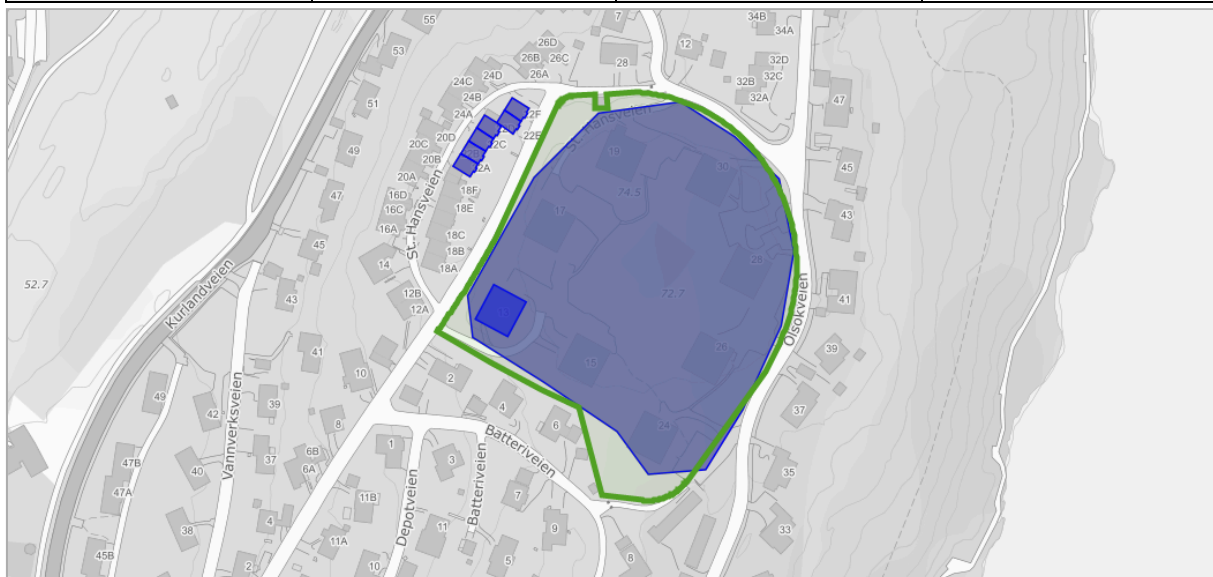
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	1
-------------------------	------------------------------	---

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

Kulturminner - Lokalteter, Enkelminner og Sikringsoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	04.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Lokaliteter
■ Lokaltet
■ Enkelminner
■ Enkelminne

Enkelminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
BOLIGBLOKK, ST. HANSVEIEN 13, ST.HANSEVEIEN	3105	315879-2	E-BYG	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315879)
St.Hansberget	3105	315879-1	E-UTE	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315879)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
St.Hansberget	3105	315879	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315879)

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)



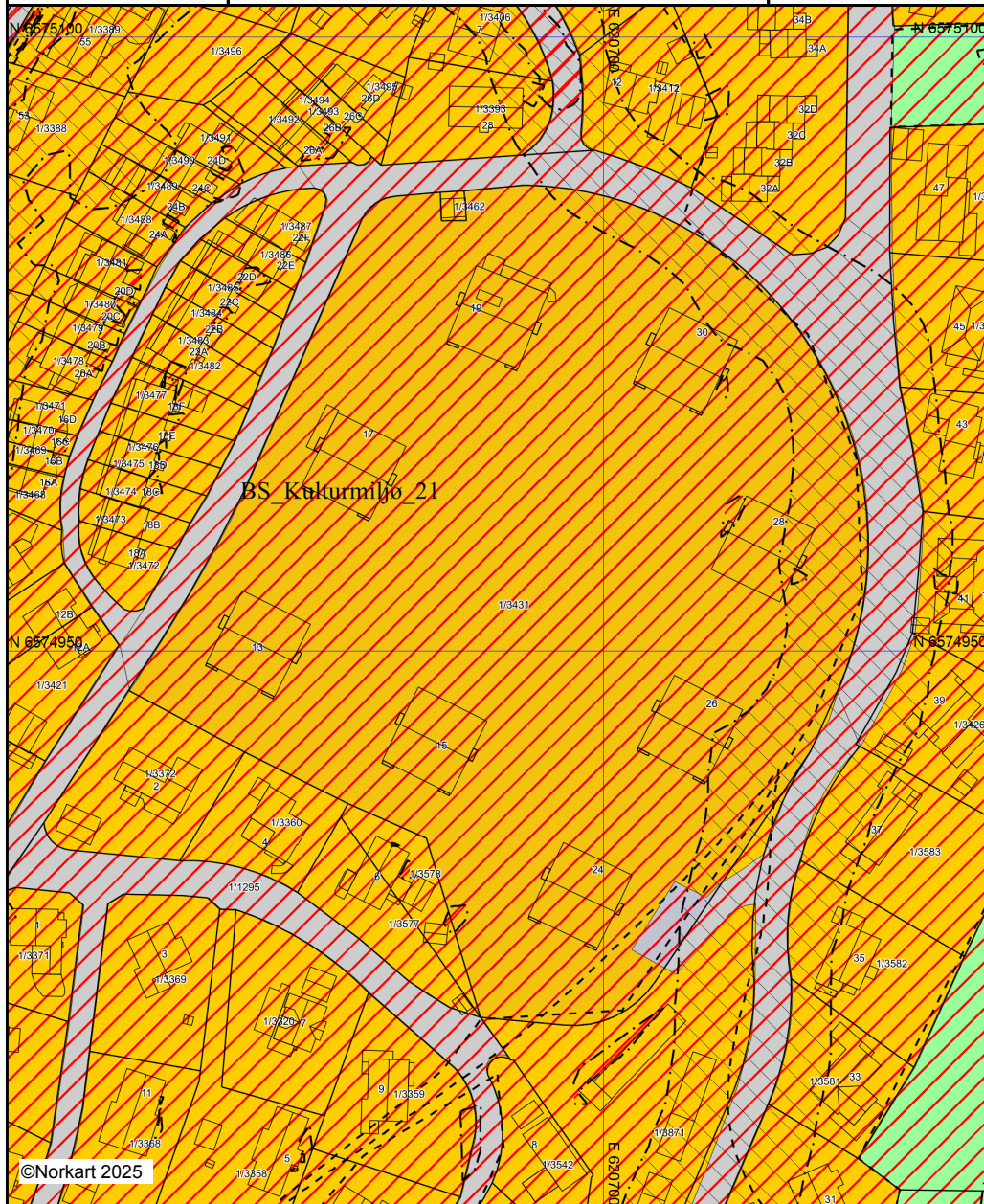
Sarsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/3431
Adresse: Olsokveien 30
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	3431	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Olsokveien 30, 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/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	Delareal 212 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 23 690 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 73 m ² KPHensynsonenavn H320_Lavpunkt KPFare Flomfare

Delareal 710 m²
BestemmelseOmrådenavn BS_Landskap_08
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Delareal 23 477 m²
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal 3 083 m²
KPHensynsonenavn H220_Veg
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 23 690 m²
KPHensynsonenavn H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 23 240 m²
BestemmelseOmrådenavn BS_Kulturmiljø_21
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø



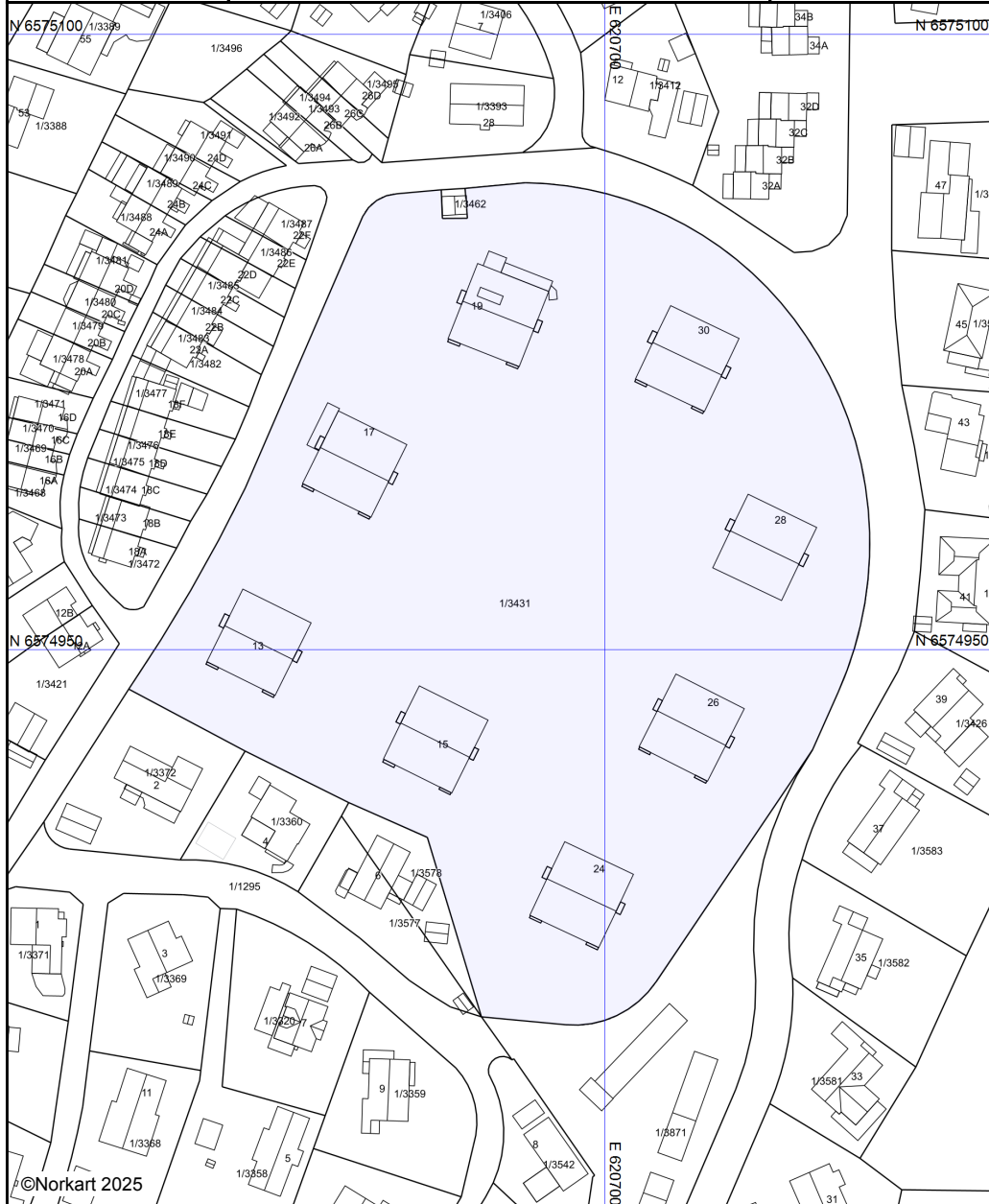
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/3431
Adresse: Olsokveien 30
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1500




















UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
	Park
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Turdrag
	Friområde
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Faresone - Flomfare
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB:</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Bestemmelsegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Byggegrense

BRANNSTYRET
SARSBORG J.N.R. 2 19 167

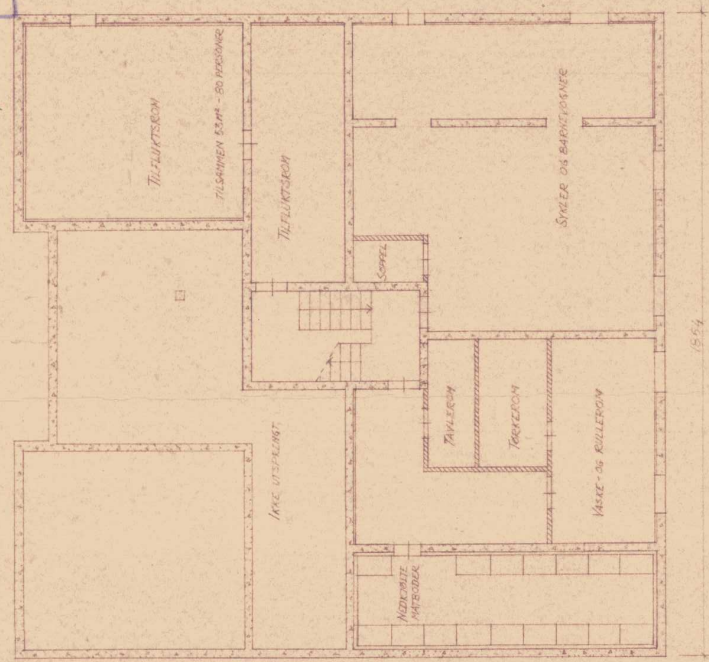
Sarpsborg
Bygningstid J.N.R. 5 18 64

APPROBERT

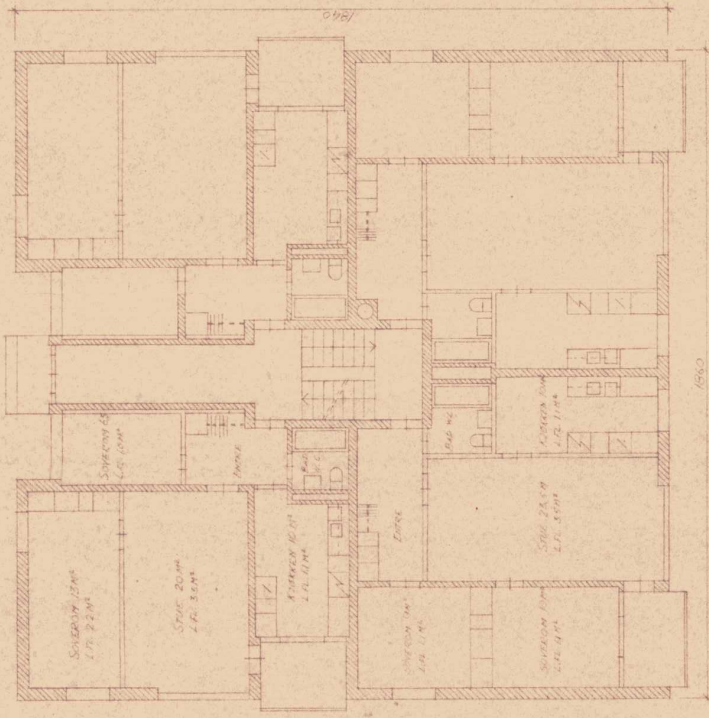
f. S. borg bygningstids mæte 13-4.
13 de i skriv av. 9-9. nævnte
bestigelsen.
Bygningsloften.

Tilføjning.

$5,30 \times 6,10 = 32,35 \text{ m}^2$
 $7,85 \times 2,60 = 20,51$
 $52,6 \text{ m}^2$
 $H = 2,25 = 119 \text{ m}^3$
40 pæser



KELLER



1. ETAGE

TEGNTITEL	RETIET	DATE
ADJELLER I. ETAGE	TEGNER	5827-48
BLOK VIII		

OPDR. GIVER
SARPSBORG HØL
KURLANDS

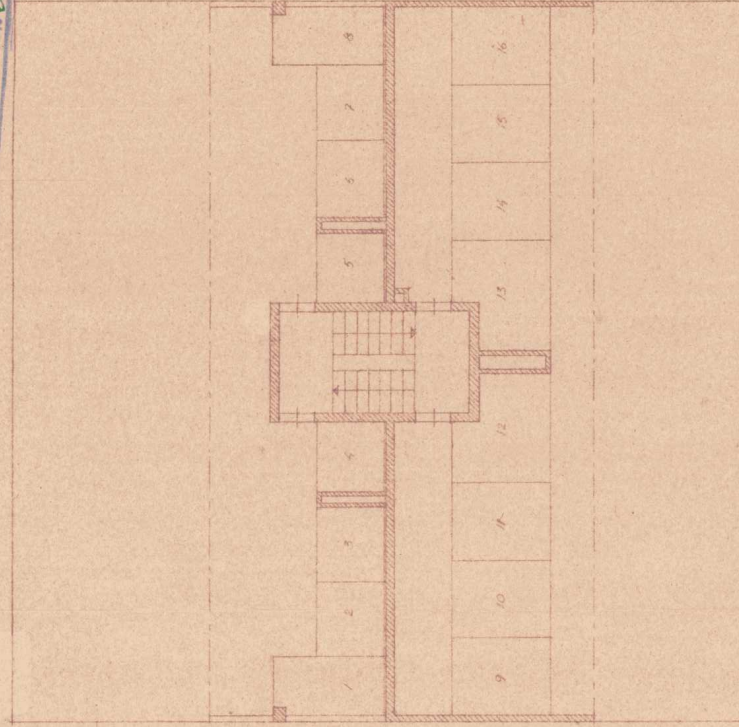
MÅL: 1:100
TEGNET 2/12-1925
ARKITEKONTORET

BEHÅNDELT
SARISBORG 1. NR. 19 61

Sarpsborg
Bygningråd, j. nr. 5
19 61



ETASJEPLAN



LOFTSPLAN

APPROBERT

i S. borg bygningråds møte 4/3-61.
på de i skriv av 4/3...nevnte
betingelser.

Bygningsstiftelsen

OPPR.GIVER

SARPSBORG BBL
KURLAND

TEGN.TITTEL

ETASJEPLAN
LOFTSPLAN
BLOKK VIII

RETTET
TEGN.NR.

5827-44

DATE

MÅL: 1:100

TEGNET 29/12-1960

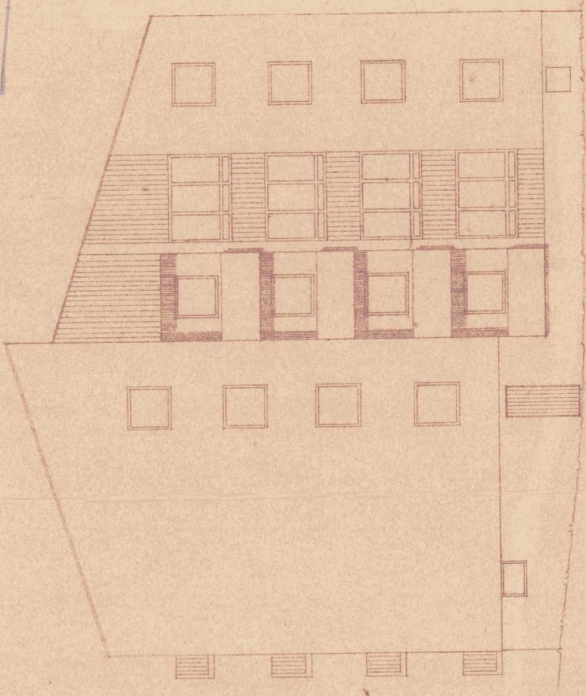
SIGN. *H. Kurland*

BBL L. NORSKE BOLLERIGES
AKKITEKTKONTORET

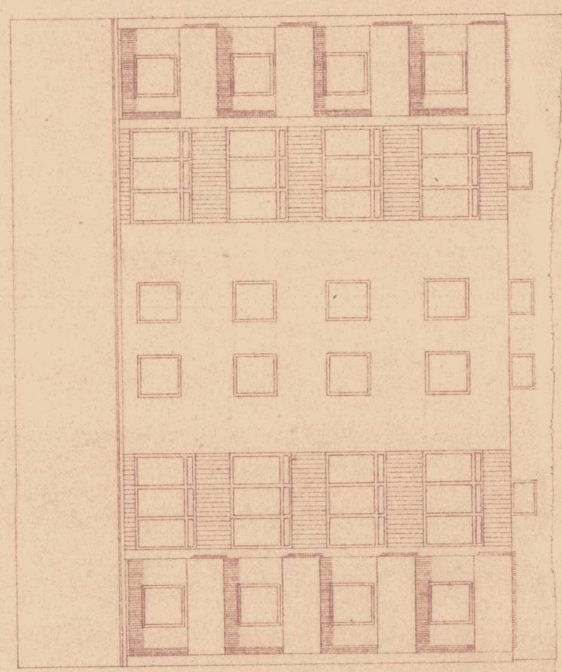
Handlemann, 54-56, Club, Tlf. 272770

Sarpsborg
Byggingeråd J.nr. 05
1961

SAVISEN
1961



FASADE ØST



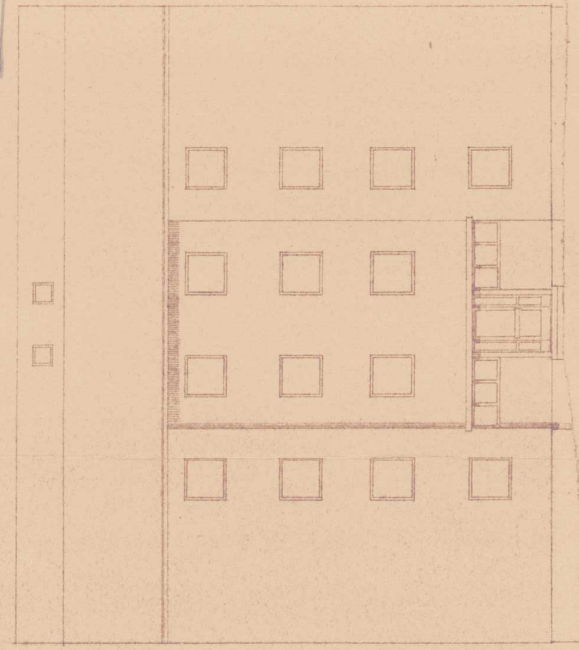
FASADE SØD

APPROBERT
i Sarpsborg bygningsskildningskomité
på og i skilt av 4/3-61.
betingsløst. Bygningsskildningskomitéen.

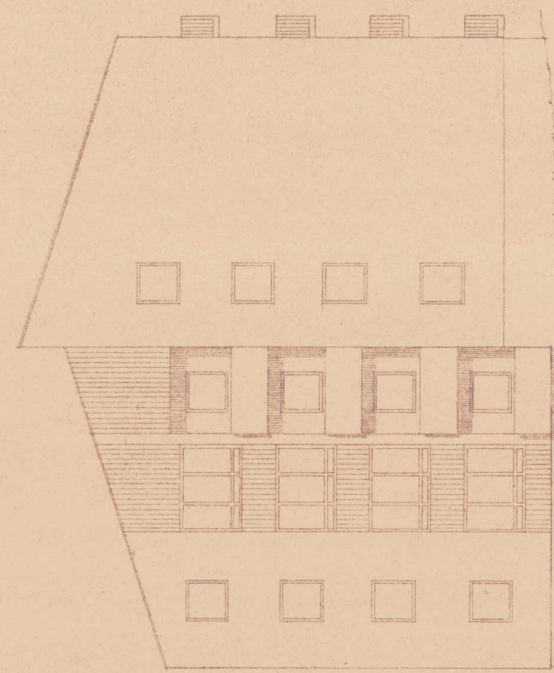
OPDR.GIVER SARPSBORG BBL KURLAND	TEGN.TITEL FASADER BLOKK VIII	RETTET TEGN.NR. 5827-45	DATO
MÅL: 1:100 TEGNET 20/12-1960 TEGN. 1/10-61		NBBL A.L. NORSKE BOLLBYGGERE TILLAGS LÅNSFORBUND ARKITEKTONISKE BUREAU Trondheim, 24-26. Olsens, 11B 17-20	

STAMINSTRYRET
SARPSBORG J.N.R. 19 67

Sarpsborg
Bygningsråd J.N.R. 5-167



FASADE ØST



FASADE VEST

APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 9/3-61
til de i lov av 9/3 nevnte
bestignelse.
Bygningsseksjon.

OPDR. GIVER	TEGNITTEL	RETTET	DATE
SARPSBORG EBL KURLAND	FASADER BLOKK XVIII	TEGN. NR.	5827-46
		MÅL: 1/100	
		TEGNET 29/12 1966	
NBBL A.L. NORSKE BOLSJØGGE LAGS LANDSFORBUND ARKITEKTONTORET		IGN. J. Kurland	



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

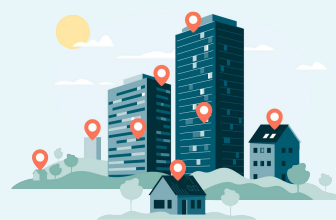
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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 kontakinformasjon, 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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 194260031

Adresse: Olsokveien 30, 1727 SARPSBORG

Betegnelse: GNR 1, BNR 3431, snr 83 i Sarpsborg kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 12.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**



