





Velkommen til

Oscar Pedersens vei 51H
1724 Sarpsborg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Oscar Pedersens vei 51H
1724 Sarpsborg

Enkel og lys horisontaldelt tomannsbolig i 1.etg| Sentrumsnært og rolig | Varmepumpe fra 2022 | God lagringsplass

Velkommen Til Oscar Pedersens Vei 51H! En sjarmerende leilighet med stort potensial i et rolig og sentrumsnært område.
Her bor du i et etablert og populært nabolag med gangavstand til alt Sarpsborg sentrum har å by på. Leiligheten er en del av en horisontaldelt tomannsbolig fra 1921, og gir en ypperlig mulighet til å skape ditt eget drømmehjem.

Høydepunkter:Leilighet på ett plan i 1. etasje.
Glimrende mulighet for modernisering.
Ny varmepumpe installert i 2022.
Gode lagringsmuligheter med tre egne kjellerboder.
Ny hovedytterdør fra 2024.
Sentral beliggenhet & kort vei til E6.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 850 000
Andel fellesgjeld pr 26.11.2025	kr	251 670
Omkostninger*	kr	1 350
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 103 020
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 170
BRA/BRA-I		69/54 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Andel
Byggeår		1921
Etasje		1
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Joakim Karlsen

415 48 035
joakim.k@eiendomsmegler1oa.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**1 850 000**
Andel fellesgjeld pr 26.11.2025	kr	**251 670**
Omkostninger*	kr	**1 350**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 103 020**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 170**

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

Sum omkostninger: Kr 1 350.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: Kr
Boligkjøperforsikring kr 7 200 - 10 000 (valgfritt tillegg).

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 6 170 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Totale felleskostnader per måned: kr 6.170,-

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Felleskostnader: kr 5.226,-
  (Dekker drift, vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, samt standardpakke for kabel-TV og internett fra Telia)
- Lånekostnad: kr 905,-
- Faktureringskostnad: kr 39,-

Borettslaget har ikke en IN-ordning, som betyr at andel fellesgjeld ikke kan nedbetales individuelt. Felleskostnadene kan øke som følge av renteendringer på borettslagets lån, planlagt vedlikehold (som utskifting av rør) og generelle prisstigninger. Siste økning var 15. februar 2024.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.61.53318
Type: Annuitet, 12 terminer per år.
Rente: 6,15 %.
Restløpetid/Innfrielsesår: 2042
Restsaldo: 5 628 120
Andel av saldo: 117 970

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.79.63437
Type: Annuitet, 4 terminer per år.

Rente: 4,95 %.
Restløpetid/Innfrielsesår: 2048
Restsaldo: 2 798 995
Andel av saldo: 58 669

Lånenummer: 1520.14.81438
Restsaldo: 3 579 592
Andel av saldo: 75 031

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

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 45 i Sarpsborg Kooperative Borettslag, org. nr. 956347564 med tilhørende borett til bolig nr.
Andelen ligger i Sarpsborg Kooperative Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Solibo AS..

Sikringsordning
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond: Sameiet ved dets sameiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige sameierne. Dersom en sameier ikke betaler sin andel har sameiet 1. prioritets pant i seksjonen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan sameiet kreve tvangssalg av seksjonen.

Om borettslaget
Sarpsborg Kooperative Borettslag, stiftet i 1920, er et veletablert og selvstendig borettslag som ikke er tilknyttet et større boligbyggelag.

Det pågår omfattende reparasjonsarbeider på takene i borettslaget. Slike prosjekter kan medføre økt fellesgjeld og høyere felleskostnader.

Felleskostnadene er på kr 5 642 per måned og dekker drifts- og vedlikeholdskostnader, kommunale avgifter, bygningsforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, samt en standardpakke for kabel-TV og internett fra Telia. Andelseiere som ønsker høyere internetthastighet må bestille og betale for dette direkte til leverandøren.

Andelseierne har et betydelig ansvar for vedlikehold. Dette inkluderer plikt til å vaske fellesarealer som trapper og ganger, samt utvendig vedlikehold som snømåking, strøing, feiing av fortau og stell av egen hage. Borettslaget har ikke vaktmestertjeneste. Innvendig er andelseier ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, inkludert maling av vinduskarmer (innvendig og utvendig) for å unngå råteskader. Alle bygningsmessige endringer i leiligheten krever styrets samtykke.

Hver andelshaver har i utgangspunktet rett til én biloppstillingsplass på gruset areal der tomten tillater det. Fordeling av plasser avtales i fellesskap av beboerne i hvert hus. Montering av lader for elbil må bekostes av den enkelte andelshaver og kobles til leilighetens egen strømmåler etter søknad og godkjenning fra styret. Det er et spesifikt forbud mot å lade el-sparkesykler innendørs eller nærmere enn to meter fra husveggen.

Forretningsfører
Solibo AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om

sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 54 m2
BRA-e: 15 m2
BRA total: 69 m2

Kjeller
BRA-e: 15 m2. Bod, bod 2, bod 3

1. etasje
BRA-i: 54 m2. Entré, kjøkken, stue, soverom, bad

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Tomannsbolig

Etasje

1

Parkering
Eiendommen disponerer parkering på felles gruset innkjørsel.

Borettslagets eiendom
Gnr. 1, Bnr. 1246 (Ideel andel 1/1) i Sarpsborg kommune.

Tomteareal er 6 673 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Borettslagets tomt er på 6673 m² og er pent opparbeidet med grøntarealer som gressplen, diverse beplantning, prydbusker og trær, samt gruset innkjørsel og gårdsplasser. Fellesarealene inkluderer også rennestener og fortau.

Vedtekter/husordensregler
Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse følger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men krever søknad til styret med dokumentasjon fra naboer om deres syn på dyreholdet. Burdyr er tillatt uten søknad. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre beboere. Hunder skal være stillfarne og ikke bjeffe utidig. Godkjenning fra andre beboere i huset er nødvendig, spesielt med tanke på allergier. Styret skal ha kopi av slik godkjenning.

Beboernes forpliktelser
Andelseier plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse følger vedlagt salgsoppgaven.

Regnskap/budsjett
Felleskostnadene ble sist økt 15. februar 2024. Det er normalt at husleien økes på årsmøtet for å dekke prisstigning og vedlikeholdsbehov. Uforutsette skader og planlagt vedlikehold kan medføre høyere lån og økning i husleien.

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

Borettslagets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP567117/SP409898

Byggeår
Ca. 1921 i følge xxxxx

Innhold
Leiligheten er en horisontaldelt tomannsbolig i første etasje og består av følgende rom: entré, kjøkken, stue, soverom og bad. Leiligheten disponerer tre kjellerboder på totalt 15 m².

Det foreligger ingen byggetegninger i kommunens arkiver, noe som gjør det umulig å kontrollere om godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er påvist avvik i branncelleinndeling, da det ikke er registrert brannhemmende materiale i overgangen mellom boenhetene. I tillegg har eier montert en stikkontakt på badet selv, noe som er et avvik fra krav om at elektriske arbeider skal utføres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Standard
Leiligheten ligger i første etasje i en horisontaldelt tomannsbolig fra 1921. Planløsningen er arealeffektiv og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. Boligen har et tydelig oppussingsbehov, og gir en god mulighet til å skape et hjem etter egne preferanser. Flere av vinduene er av nyere dato, og en rørfornyet pipe gir mulighet for installasjon av ildsted.

Entré:
Adkomst via utvendig trapp i treverk til en ny hovedytterdør fra 2024. Entréen har flislagt gulv.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Rommet er utstyrt med en kjøkkenventilator med kullfilter og har et vindu med 2-lags isolerglass fra 2022. Tilstandsrapporten har bemerket at innredningen har stor slitasjegrad.

Stue:
Stuen har parkett på gulvet og et vindu med 3-lags isolerglass fra 2014. Det er installert en varmepumpe i 2022. Boligens mursteinspipe er rørfornyet, noe som gir mulighet for etablering av vedovn.

Soverom:
Soverommet har tregulv og malte veggplater.

Bad:
Badet er flislagt og utstyrt med dusjkabinett, toalett og en enkel servant. Vindu med 2-lags isolerglass er fra 2022. Ifølge tilstandsrapporten må våtrommet oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til normal bruk. Det er ikke etablert sluk i rommet.

Overflater:
Gulvoverflater: Parkett, laminat og furu.
Vegger: Tapet og malte plater.
Himling: Himlingsplater.
Innvendige dører: Malte glatte dører med innfreste spor.

Bodplass:
Leiligheten disponerer tre egne boder i kjelleren med et samlet areal på 15 m². I tillegg er det felles lagringsplass på loftet som deles med nabo i andre etasje, samt tilgang til fellesarealer i kjelleren.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Beliggenhet
Velkommen til Oscar Pedersens vei 51H, en bolig med en tilbaketrukket og sentral beliggenhet i Sandesund. Her bor man i et rolig og trygt nabolag med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som man har kort vei til alt man trenger i hverdagen. Sarpsborg sentrum er kun en kort spasertur unna, noe som gir en perfekt balanse mellom et fredelig bomiljø og byens fasiliteter.

Området er svært praktisk for barnefamilier. Med Sandesundsveien barneskole kun syv minutters

gange fra døren, og flere barnehager som Bikuben og Grotterødløkka innenfor en ti minutters spasertur, blir logistikken i hverdagen enkel. Nærmeste ungdomsskole, Kruseløkka, ligger også i gangavstand. For fritidsaktiviteter finnes det idrettshaller ved både Sandesundsveien og Alvimhaugen skoler, som tilbyr et variert aktivitetstilbud for barn og unge.

De daglige innkjøpene kan enkelt gjøres til fots hos Coop Extra Alvim eller Kiwi Borg, som begge ligger en kort spasertur unna. For et større utvalg av butikker er det kun en kort kjøretur til AMFI Borg. Området har også gode kollektivforbindelser, med busstopp i nærheten og Sarpsborg stasjon som tar deg videre med tog. For rekreasjon og naturopplevelser er det kort vei til flotte turområder som Tusenårsstien langs Glomma, og Landeparken ved Tunevannet er et populært samlingspunkt for friluftsliv og avslapning.

Bebyggelse
Leiligheten er i en vertikaldelt tomannsbolig.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Eiendommen ligger i populært boligstrøk med gangavstand til skole og barnehage.
Skolekrets: For informasjon om skoler og barnehager i området, se nabolagsprofilen som er inntatt i salgsoppgaven..

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

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen ligger med gangavstand til bussforbindelse.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.01.2026.

Bygning:
Leiligheten ligger i første etasje i en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1921. Ytterveggene er antatt oppført med reisverk, og utvendige fasader er kledd med liggende overflatebehandlet trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpte fundamenter og mursteinsvegger, og støpte gulv i kjelleren. Byggegrunnen består av leirholdige masser. I rom under terreng er gulvet av betong og veggene har betong/mur.

Tak:
Taket er en mansardtak-konstruksjon oppført i sperrekonstruksjon. Utvendig er taket tekket med shingelpapp og betongtakstein, med undertak av rupanel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål. Utvendig er pipa helbeslått over tak.

Pipe/Ildsted:
Boligen har mursteinspipe og den er rørfornyet.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer. Vinduene på kjøkken og bad har 2-lags isolerglass fra 2022. I stue er det vindu med 3-lags isolerglass fra 2014. Vinduene på soverom er noe eldre.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024. Innvendig har boligen malte glatte dører med innfreste spor.

Trapper/adkomst:
Utvendig trapp er utført i treverk.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er fra 2017, på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:
Fordelingsskapet er av eldre type metallkapslet utførelse, og inneholder nyere automatsikringer, samt digital strømmåler (AMS) fra Hafslund. Oversikt viser 6 aktive kurser med noe håndskrevne beskrivelser. Det er installert varmepumpe desember 2022. Boligen har røykvarslere og brannslokningsapparat.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg | Montert stikkontakt på bad selv. Det er synlig defekter på kabler eller de er ikke tilstrekkelig festet. Det er registrert at deler av det elektriske anlegget ikke er utført av registrert elektroinstallatør. Det foreligger ikke samsvarserklæring for alt arbeid som er utført. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet utenom på elbillader og sikringsskap fra 2022. Konsekvens/tiltak: Det anbefales at anlegg kontrolleres av en el.-takstmann. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000 kr.

- Våtrom - 1. etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet mangler sluk, kun avløpsrør tilknyttet felles rørstamme. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det må etableres sluk for å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav for våtrom. Nærmere undersøkelser med borettslaget bør foretas, for å avdekke om dette lar seg gjøre. Kranen drypper og rørlegger bør kontaktes. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr.

TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Utvendige trapper
- Utvendig - Andre utvendige forhold
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Innvendige dører
- Kjøkken - 1. etasje Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - 1. etasje Kjøkken - Avtrekk
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse i kommunens arkiv.

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår i kommunens arkiv.

Boligen er oppført i ca 1921, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.
Brukstillatelse/ferdigattest foreligger ikke.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

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

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet og varmepumpe. Det er panelovner i boligen, og en varmepumpe ble installert i desember 2022. Det er en rørfornyet pipe med mulighet for å etablere vedovn.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen kan være tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia for TV og internett. En standardpakke for kabel-TV og internett med laveste hastighet er inkludert i felleskostnadene. Ønskes høyere internetthastighet eller annen dekoder, må dette bestilles direkte fra Telia og faktureres separat til andelshaveren. Det er ikke tillatt å montere parabol eller andre antenner på eiendommen.

Adgang til utleie
Utleie av boligen (fremleie) er tillatt, men krever borettslagets skriftlige samtykke. Borettslaget ønsker at eiere selv bebor leilighetene, og andelseier må selv ha bebodd leiligheten i minst 2 år før det kan søkes om fremleie. En godkjent fremleieavtale har en gyldighet på 3 år.

Andelseier plikter å sende en begrunnet søknad til styret for godkjenning av fremleie. Borettslaget har egne søknadsskjema og kontrakter som skal benyttes. Styret kan kun nekte fremleie ved saklig grunn, og krever nødvendige personlige opplysninger om leietaker. For saksbehandling av fremleie kan styret kreve et engangsbeløp på inntil 50% av månedlig husleie/fellesutgift.

Det regnes ikke som fremleie å ta opp ektefelle, samboer, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, eller andre med felles husstand i minst 2 år. Opptak av husstandsmedlemmer kan imidlertid nektes dersom helsemyndighetene finner at boligen blir overbefolket. Det foreligger ingen spesifikke begrensninger for korttidsutleie utover de generelle fremleiereglene, men all utleie krever styrets samtykke.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

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

Konsesjonsplikt

Ingen.

Boplikt

Ingen.

Driveplikt

Ingen.

Odelsrett

Ingen.

Regulering
Eiendommen omfattes av Kommunedelplan sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019, og er avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres også av eldre reguleringsplan 12030 'Trafikkplan for St. Halvards plass og tilstøtende veisystemer', vedtatt 31.10.1991. Denne regulerer en mindre del av tomten til gang- og sykkelvei.

Bebyggelsen på eiendommen ("Ninive") er oppført på kommunens 'Gule liste' og er underlagt bevaringskrav. Eiendommen ligger også innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_03 (Sandesundsveien og Kulåsparken).

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:
- Hensynssone H310_01: Ras- og skredfare
- Hensynssone H370_04: Høyspenningsanlegg
- Hensynssone H550_01: Hensyn landskap
- Hensynssone H570_02: Bevaring kulturmiljø
- Hensynssone H710_01: Båndlegging (Intercity)

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

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

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

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor muligheten for marin leire i grunnen er vurdert som stor, og løsmassetype er fyllmasse.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 526 353 for 2023.
Sekundærverdi: Kr 2 105 411 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Formuesverdien er opplyst av selger.

Andel felles formue
Kr 18 372 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

Andre opplysninger

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.
Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.
Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge

boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel og må selv bebo andelen.
Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opptil 10 % i av andelene i borettslaget, der det er fem eller fler andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier
Kent Owe Maurdal

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1934/900188-1/3 01.10.1934 BEST OM GARASJE/PARKERING
Rettighetshaver : O. Volleberget

1934/900189-1/3 01.10.1934 BEST OM GARASJE/PARKERING
Rettighetshaver : K. Støve

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:
Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.
Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:
Provisjon Fastpris: kr. 35 000,-
Digital markedspakke Sarpsborg kr 22 069,-
Oppgjørshonorar kr 8 250,-
Rabatt provisjon (bankkunder SØA) kr 3 000,-
Tilrettelegging kr 14 500,-
Utleggsgebyr kr 1 375,-

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

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

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

EiendomsMegler 1 Sarpsborg har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
- Fotograf: Fotoetcetera As
- Stylist: Green Room AS
- Vask: Borg Systemvask AS

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jørn-André Isnes den 07.01.2026.

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

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Sprekker i fliser Drypper i vasker.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Ingard Langsholdt AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: I regi av borettslaget
Beskrivelse av arbeidet: Byttet kleding, vinduer og ytterdør.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Borettslaget
Beskrivelse av arbeidet: Rehab invendig rør, regi av borettslaget. usikkert årstall.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Reitan Montasje / Sarpsborg Elinstallasjon as
Beskrivelse av arbeidet: Installering(des22) og tilkobling(jan23) av ny varmepumpe.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vedovn.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Tilsyn 2013.
Løs lampe på bad. - fikset ved egeninnsats.
Kabelinnføringer: Rehab sikringskap 2022, usikker på om det ble fikset.
Jording: utjevningsforbindelse til avløp og vannleding manglet (mulig fikset ved montering av ny vannmåler?)
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
   Firmanavn: Sarpsborg Elinstallasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling ny VVB

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Oneco elektro, avd øst
Beskrivelse av arbeidet: Rehab sikringskap og elbillader.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Sarpsborg Elinstallasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av varmepumpe

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet løs lampe, installert stikk og ny taklampe på bad ved egeninnsats.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
30.11.24-30.11.25
65Bq/m3

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

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.200/5.500,- avhengig av boligtype i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt et tillegg på kr. 1.000,- i honorar for Boligkjøperforsikring PLUSS. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

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

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

Vedlegg
Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:
Tilstandsrapport datert 07.01.2026 utført av Jørn-André Isnes
Selgers egenerklæring datert 05.01.2026
Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene
Eiendomsrapport
Planopplysninger og kart
Informasjon fra kommunen vedr. byggeår, adkomst, tomteareal, tilknytningsforhold, opplysninger om kommunale avgifter
Årsberetning og generalforsamlingsdokumenter
Informasjonsbrev fra forretningsfører datert 26.11.2025
Regnskap og budsjett
Ordensregler og vedtekter
Energiattest

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Joakim Karlsen
Eiendomsmegler
Telefon: 415 48 035
E-post: Joakim.k@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Sarpsborg
Postboks 525
1703 SARPSBORG
Org. nr. 833384252

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.









Stuen er et gjennomgående rom som binder sammen flere av boligens soner.



Et stort vindu bidrar med lys til rommet og gir utsyn mot nærområdet.



Fra soverommet er det direkte adkomst til leilighetens bad.





Flislagt bad utstyrt med toalett, servant og dusjkabinett.



Baderomsinnredningen består av servant med underskap og et høyskap for oppbevaring.



Dusjkabinettet er plassert i hjørnet for å utnytte gulvplassen effektivt.



Baderomsinnredningen består av servant med underskap og et høyskap for oppbevaring.



Soverommet har plass til seng og garderobeløsning.



Boligen har en usjenert plassering med grøntarealer som nærmeste nabo.



Plantegning

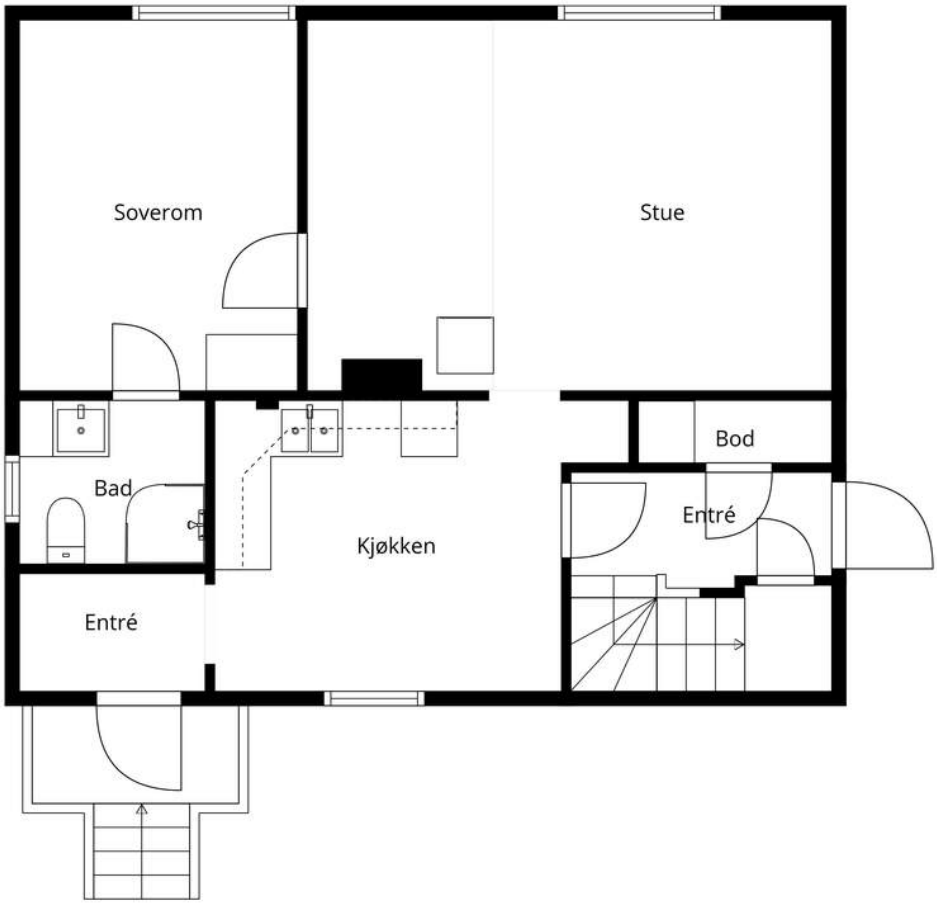


FOTO etcetera

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

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

OSCAR PEDERSENS VEI 51H

Nabolaget Sandesund/Majorplassen - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Storgata 44 Linje 136	**6 min** 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	**22 min** 1.8 km
Oslo Gardermoen	**1 t 30 min**

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	**7 min** 0.6 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 8 klasser	**11 min** 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	**6 min** 3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	**21 min** 1.8 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	**7 min** 3.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	**13 min** 1.1 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	**10 min** 6.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Borregård Hovedgård	**5 min**
Fylkeshuset Sarpsborg - Østfold fyl...	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100

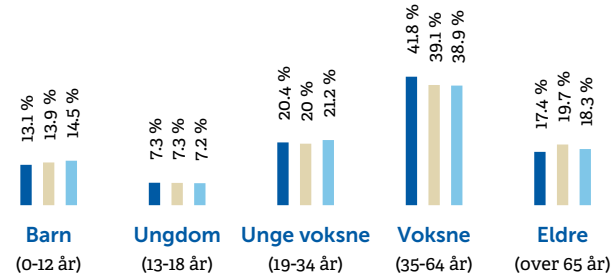
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 66/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sandesund/Majorplassen	1 560	764
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bikuben barnehage (0-5 år) 26 barn	**10 min** 0.9 km
Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	**10 min** 0.9 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 105 barn	**12 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Alvim PostNord	**12 min** 1 km
Kiwi Borg PostNord	**14 min** 1.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

GATEPARKERING

Lett 89/100

TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

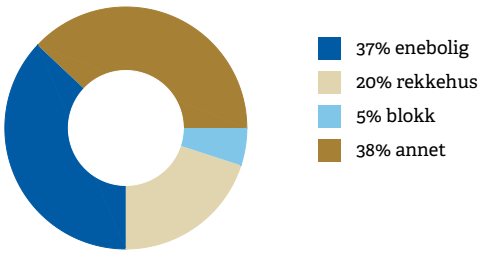
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 79/100

SPORT

Sandesundsveien skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	**7 min** 0.6 km
Alvimhaugen skole Aktivitetshall, ballspill	**10 min** 0.9 km
InterPadel Sarpsborg	**14 min**
SATS Sarpsborg	**17 min**

BOLIGMASSE



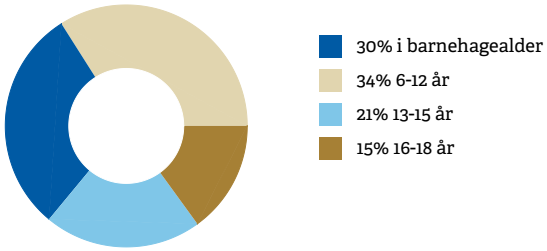
«Kort til sentrum, men lavt støynivå. Rolig og trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

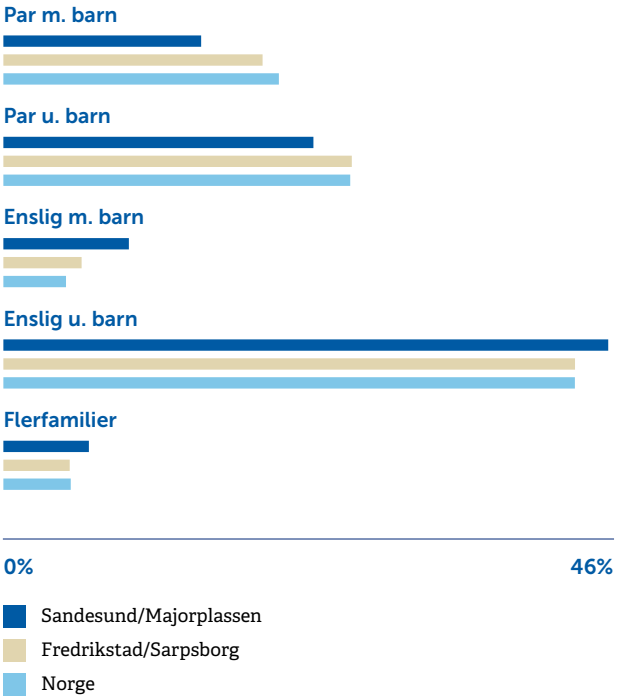
VARER/TJENESTER

AMFI Borg	**16 min**
Vitusapotek Sarsborg	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



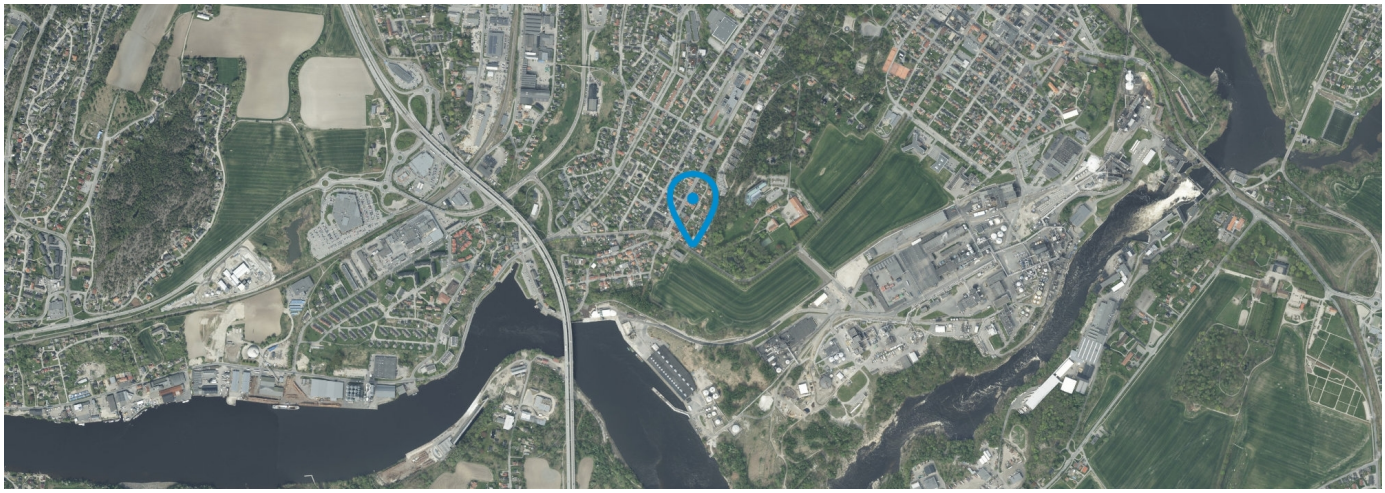
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Kent Owe Maurdal

Boligen

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

Oscar Pedersens vei 51H
1724 SARPSBORG

3105-1/1246/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekker i fliser
Drypper i vasker.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Ingard Langsholdt AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: I regi av borettslaget
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kleding, vinduer og ytterdør.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Borettslaget
   Beskrivelse av arbeidet: Rehab invendig rør, regi av borettslaget. usikkert årstall.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Reitan Montasje / Sarpsborg Elinstallasjon as

   Beskrivelse av arbeidet: Installering(des22) og tilkobling(jan23) av ny varmepumpe.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Tilsyn 2013.
Løs lampe på bad. - fikset ved egeninnsats.
Kabelinnføringer: Rehab sikringskap 2022, usikker på om det ble fikset.
Jording: utjevningsforbindelse til avløp og vannleding manglet (mulig fikset ved montering av ny vannmåler?)

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Sarpsborg Elinstallasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling ny VVB
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Oneco elektro, avd øst

   Beskrivelse av arbeidet: Rehab sikringskap og elbillader.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Sarpsborg Elinstallasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av varmepumpe

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet løs lampe, installert stikk og ny taklampe på bad ved egeninnsats.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

30.11.24-30.11.25
65Bq/m3

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Noe trafikkstøy.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

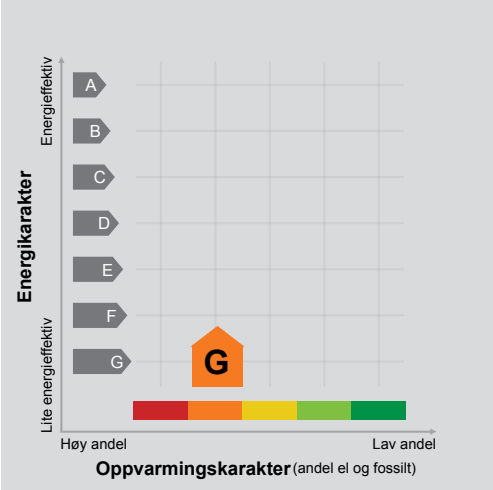
Fremtind

7

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Oscar Pedersens vei 51H
Postnummer	1724
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1246
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	359785
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-216560
Dato	12.12.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Tidsstyring av panelovner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1921
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 1246
Andelsnummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 12.12.2025 **Rapportdato:** 07.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13794-1888 **Referansenummer:** JG6674

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

Witek™
TAKST OG EIENDOM

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 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.

Witek
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig



Jørn-André Isnes

jorn@witek.no
924 21 101

MESTER

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i første etasje i en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1921. Leiligheten har en til dels eldre standard. Det er naturlig med hensyn til alder at det er behov for tiltak/oppgraderinger.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, 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 105 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Tomannsbolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Utvendig er taket tekket med shingelpapp og betong takstein.
Utvendig er pipa helbeslått over tak.
Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål.
Ytterveggene er antatt oppført med reisverk.
Utvendige fasader er kledd med liggende overflatebehandlet trepanel.
Mansardtak oppført i sperrekonstruksjon med rupanel som undertak.
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Utvendig trapp er utført i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu.
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og den er rørfornyet. Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med dusjkabinett, WC og enkel servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe desember 2022.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.
Fordelingsskapet er av eldre type metallkapslet utførelse, og inneholder nyere automatsikringer, samt digital strømmåler (AMS) fra Hafslund.
Røykvarslere og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Det er støpte fundamenter og mursteins vegger, og støpte gulv i kjelleren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

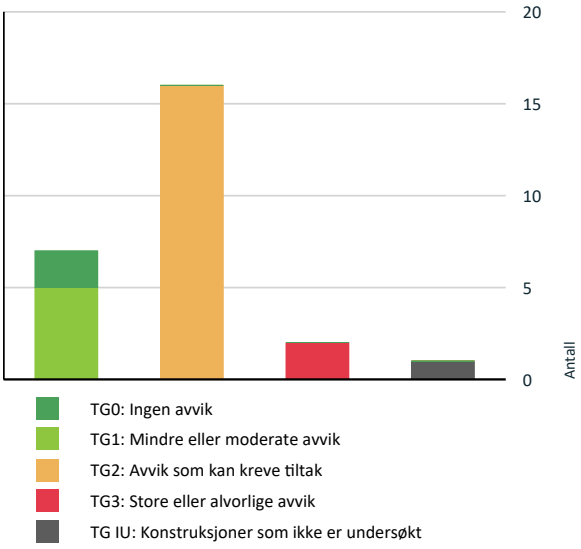
Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

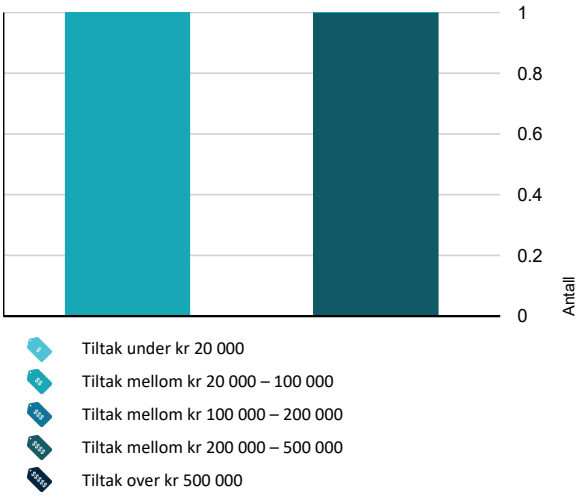
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstingeniør finner det relevant for leiligheten. 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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1921

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig er taket tekket med shingelpapp og betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. HMS.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert vanlig elde og værslitasje av taktekket, dels noe mosegrodd.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er antatt oppført med reisverk. Utvendige fasader er kledd med liggende overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Manglende lufting bak kledningen kan føre til fukt- og råteskader/muggvekst. Over tid svekkes fasaden, og behovet for vedlikehold øker. God lufting forlenger fasadens levetid og reduserer vedlikeholdet.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mansardtak oppført i sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Konstruksjonen tilstøter ikke leiligheten, og er derfor ikke inspisert.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2022 på kjøkken og bad. Vinduene på soverom er noe eldre. I stue er det vindu med 3-lags

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Tilstandsrapport

isolerglass fra 2014.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre vedlikehold.





TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler for bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Overflater er modne for oppussing.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
• Det er avvik:

Knirk i gulv.

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.

Lokal utbedring av knirk.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og den er rørfornyet. Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige dører

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Tilstandsrapport

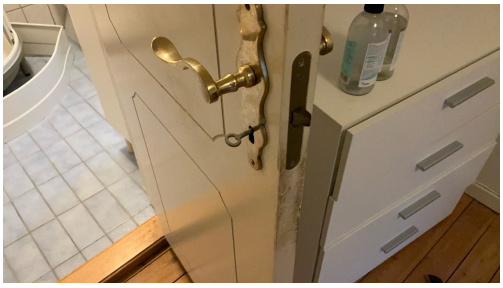
Innvendig har boligen malte glatte dører med innfreste spor.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører er modne for utskiftning.







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med dusjkabinett, WC og enkel servant.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet mangler sluk, kun avløpsrør tilknyttet felles rørstamme.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må etableres sluk for å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav for våtrom. Nærmere undersøkelser med borettslaget bør foretas, for å avdekke om dette lar seg gjøre.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Tilstandsrapport





Ikke sluk i gulv. Kun avløp.





Drypper av kran. Kontakt rørlegger.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkeninnredningen må skiftes.

1. ETASJE > KJØKKEN

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Tilstandsrapport







TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe desember 2022.

Årstall: 2022



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

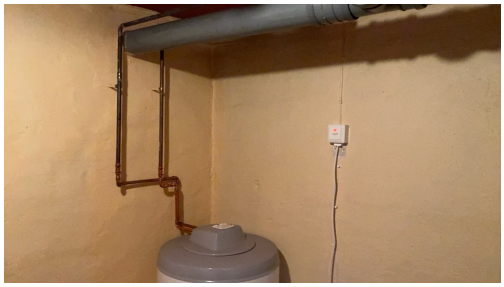
Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier





TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Fordelingsskapet er av eldre type metallkapslet utførelse, og inneholder nyere automatsikringer, samt digital strømmåler (AMS) fra Hafslund.
Oversikt viser 6 aktive kurser med noe håndskrevne beskrivelser.

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.
   1921

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Montert stikkontakt på bad selv.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Finnes på elbillader og sikringsskap fra 2022.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Ja

Inntak og sikringsskap

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?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert at deler av det elektriske anlegget ikke er utført av registrert elektroinstallatør. Det foreligger ikke samsvarserklæring for alt arbeid som er utført.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet utenom på elbillader og sikringsskap fra 2022. Det anbefales at anlegg kontrolleres av en el.-takstmann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og brannslokningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er støpte fundamenter og mursteins vegger, og støpte gulv i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er stedvis påvist noe salt/kalkutslag.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

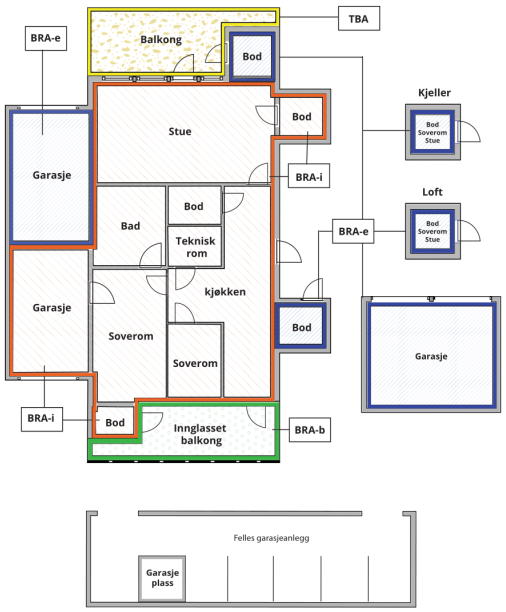
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	54			54	
Boder i kjeller		15		15	
SUM	**54**	**15**			
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad		
Boder i kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

I tillegg er det felles lagringsplass på loft med nabo i andre etasje. Det er felles kjeller, samt egne boder i kjeller.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller og på loft etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert noe brannhemmende materiale i overgang mellom boenhetene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takstmann presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav eller kravene på søketidspunktet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Tomannsbolig	54	0

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Kent Owe Maurdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1246		0	6673.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oscar Pedersens vei 51H

Hjemmelshaver
Sarpsborg Kooperative Borettslag Al

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

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
956347564		Solibo AS	Maurdal Kent Owe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld
45	18 372	*31.12.2024*	251 670

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og etablert boligområde i Sandesund ca. 1 km syd for Sarpsborg sentrum. Foruten borettslagets egen bebyggelse består området av eldre eneboliger og flermannsboliger, samt noe blokkbebyggelse. Eiendommen grenser inn til Kulås med fine friluftsområder, og det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, bussforbindelser og alt av butikker Sarpsborg sentrum har å tilby. Avstanden til Sarpsborg torg og gågate er ca. 1,2 km. Det er også kort vei til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Det er felles tomt for hele borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, diverse beplantning, prydbusker og trær. Det er gruset innkjørsel. Eier bruker og vedlikeholder sin naturlige del av tomten.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	12.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oscar Pedersens vei 51H , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1246
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo

Vår ref: 5370250476
Sarpsborg, 26.11.2025

Megleropplysninger - Oscar Pedersens vei 51H - andelsnr. 45 i Sarpsborg Kooperative Borettslag, org.nr. 956 347 564 i Sarpsborg kommune

Navn	Adresse	Fødselsdato
Kent Owe Maurdal	Oscar Pedersens Vei 51h, 1724 Sarpsborg	07.01.1984

I forbindelse med salgsoppdrag av ovennevnte ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):				
Informasjon om eiendommen				
Borettslagets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Borettslagets org.nr:		Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Forsikringsselskap:		Polisenr.:		
Følger det formue med andelen ?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.		
Har borettslaget fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?	☐ Ja ☐ Nei			
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Har borettslaget fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?	☐ Ja ☐ Nei			
Hvis ja, hva består pålegget i?				
Foreligger det rapporter som omhandler bygningsmassen?	☐ Ja ☐ Nei			
Hvis ja, fremkommer det anbefalinger som vil medføre økning i gjelden og felleskostnadene?	☐ Ja ☐ Nei			
Hvilke arbeider/modernisering av større omfang er anbefalt?				

EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS
Foretaksregisteret NO 833 384 252
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Sarpsborg
Telefon 69 11 55 00
E-post firmapost.sarpsborg@eiendomsmegler1oa.no

Besøksadresse
Torggata 12
1703 Sarpsborg

Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?	☐ Ja ☐ Nei
Gjenstår det usolgte andeler tilhørende opprinnelig utbygger og/eller har borettsalget overtatt andeler (gjelder nyere borettslag)?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, antall andeler	
Parkering og garasje			
Følger det parkeringsplass med boligen?	☐ Ja ☐ Nei	Parkeringsplassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Følger det garasje med boligen?	☐ Ja ☐ Nei	Garasjens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av garasjen?			
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	☐ Ja ☐ Nei	Koster el-bil lading noe ekstra?	☐ Ja ☐ Nei
Veggdyr/skadedyr og husoppforsikring			
Er det avdekket veggdyr/skadedyr i borettslagets boligmasse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilke skadedyr?	
Er det igangsatt sanering?	☐ Ja ☐ Nei	Hva består saneringen i?	
Har borettslaget hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi navn på forsikringsselskap og polise nr.	
Dyrehold			
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Godkjennelse/forkjøpsrett			
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	☐ Ja ☐ Nei	Hvor mange dagers forkjøpsrett praktiseres?	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilke?	
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Skal en representant for borettslaget foreta befaring av leiligheten før overtakelse?	☐ Ja ☐ Nei		

EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS
Foretaksregisteret NO 833 384 252
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Sarpsborg
Telefon 69 11 55 00
E-post firmapost.sarpsborg@eiendomsmegler1oa.no

Besøksadresse
Torggata 12
1703 Sarpsborg

Lån og andel fjellesgjeld						
Lagets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						
Andelens andel av fellesgjelden:					Kr.	
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				

IN-ordning			
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?	☐ Ja ☐ Nei
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?			☐ Ja ☐ Nei

Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr.	Er det noen restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr.	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:					
Avregner forretningsfører fellesutgiftene?					☐ Ja ☐ Nei
Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller det er iversatt tiltak som kan medføre endring?					☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr.	Når trer eventuell endring i kraft?			Dato
Har borettslaget tegnet avtale om sikring av tap av felleskostnader?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilken bank/forsikringsselskap er det inngått avtale med?			
Hvor lenge løper avtalen?		Hva er oppsigelsesvilkårene?			
Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv:		Beløp pr. mnd kr.	
Hva dekker disse kostnadene?					

EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS
Foretaksregisteret NO 833 384 252
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Sarpsborg
Telefon 69 11 55 00
E-post firmapost.sarpsborg@eiendomsmegler1oa.no

Besøksadresse
Torggata 12
1703 Sarpsborg

Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:		Andelens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:
Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer	Beskrivelse:	kr.	Kontonummer for betaling:

Utfylt av			
Dato for utfylling:	Dato:	Utfylt av:	Signatur:

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/kjøper

Vennligst oversend ønsket informasjon til vårt kontor så snart som mulig, gjerne på e-post henrik.b@eiendomsmegler1oa.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1 Sarpsborg

Henrik Bjerkman
Eiendomsmegler MNEF - Meglerstøtte Fag/systemansvarlig
Mobil: 952 78 923
E-post: henrik.b@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS
Foretaksregisteret NO 833 384 252
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Sarpsborg
Telefon 69 11 55 00
E-post firmapost.sarpsborg@eiendomsmegler1oa.no

Besøksadresse
Torggata 12
1703 Sarpsborg

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3105 1/1246		
Utskriftsdato	26.11.2025	**Antall datasett**	17

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

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

6 Berørte datasett

- Gul liste
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- REGULERINGSPLAN

11 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Gul liste

Kilde	Sarpsborg kommune	**Versjon**	05.06.2025



Om datasettet

Tiltaket ligger innenfor et område med bygninger på gul liste. Bygningene på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a.

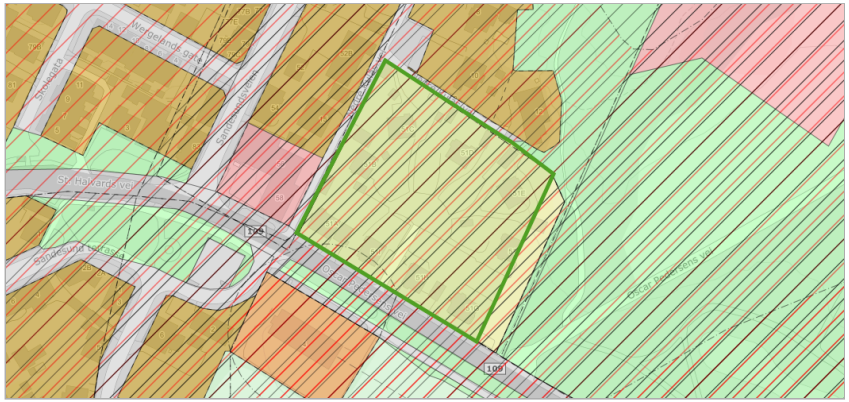
Kontaktperson: Elise Enoksen Moen

Tegnforklaring

Gul liste

Kommunedelplan

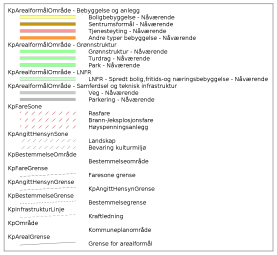
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Komuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hovedrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(3030) Turdrag	1
(1) Nåværende	(1110) Boligbebyggelse	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	H550_1
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_2
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_09
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Lav bebyggelse

Angitthensynsone

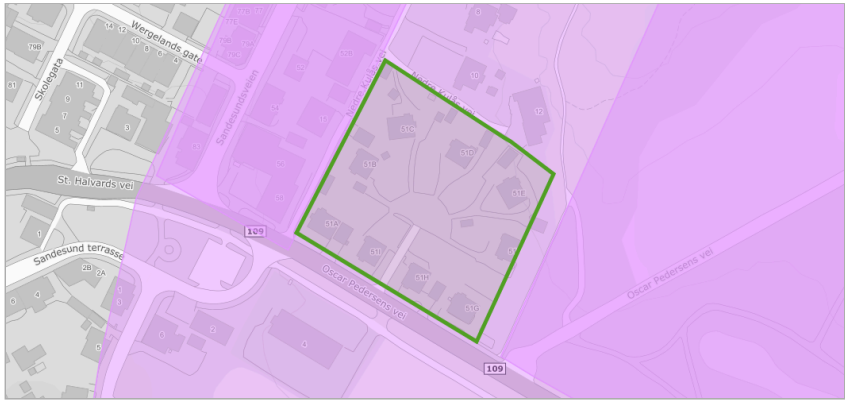
Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(550) Hensyn landskap	H550_01
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_02
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_09

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01
(370) Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	H370_04

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	25.11.2025



Om datasettet

På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

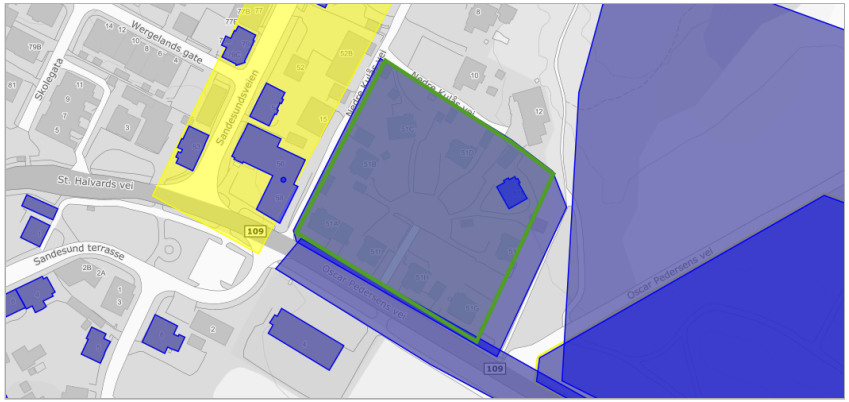
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Sarpsfossen, Borregaard og Hafslund	-	M-KULA
Sarpsborg Aksene og bysentrum	-	M-KULA

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	24.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Borregaardsalleen	3105	325073-0	E-TEK	REG	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/325073)
Ninive	3105	315826-1	E-UTE	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315826)
TOMANNSBOLIG, OSCAR PEDERSENS VEI 51E, NINIVE	3105	315826-2	E-BYG	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315826)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Borregaardsalleen	3105	325073-0	REG	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/325073)
Ninive	3105	315826	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315826)

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

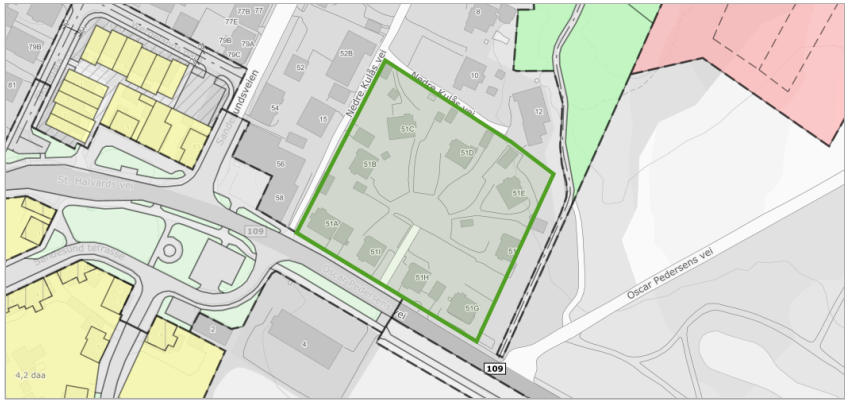
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

REGULERINGSPLAN

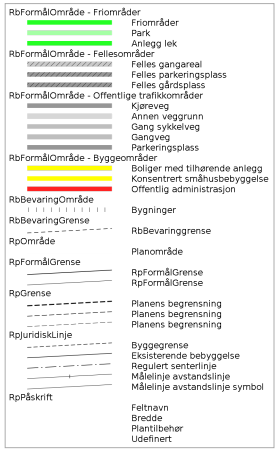
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
12030	Trafikkpl. for St.Halvardsplass og tilst. veisystem	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=12030)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Gang- / sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-

Utskriftsdato: 26.11.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1246	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oscar Pedersens vei 51H, 1724 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

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 673 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** H550_1 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 6 673 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_01
	Delareal 66 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

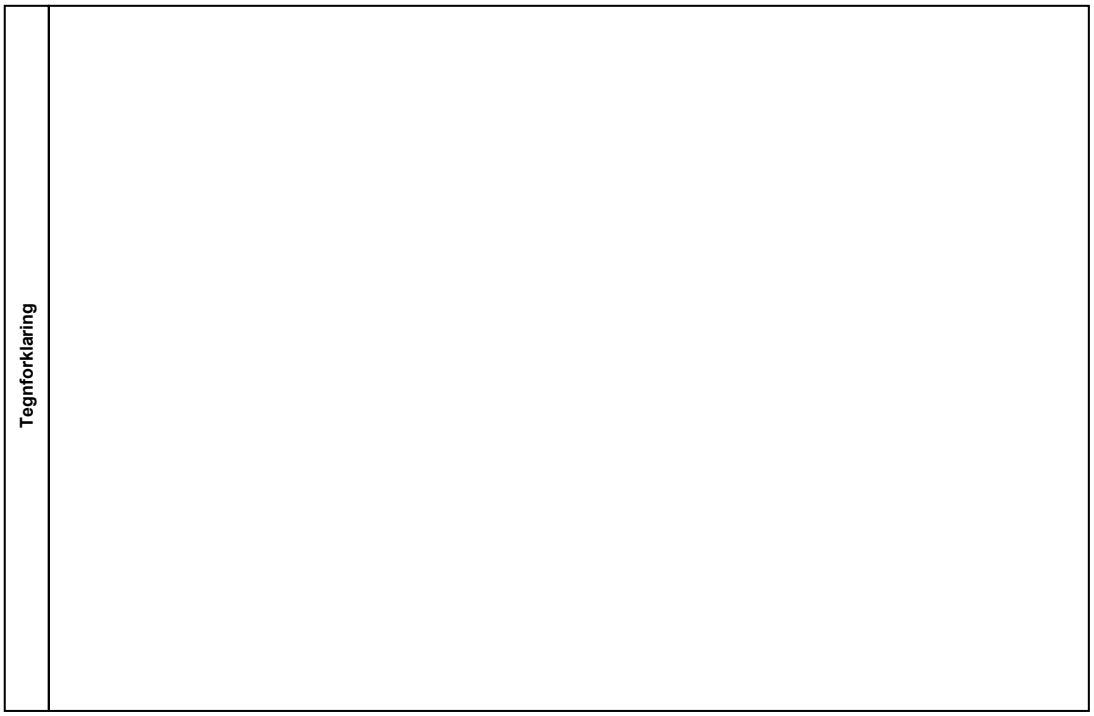
	Delareal 6 557 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_02
	Delareal 6 557 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** H570_2 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 6 673 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_01 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 5 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 6 602 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Lav bebyggelse **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 602 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 184 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_04 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12030
Navn	Trafikkplan for St. Halvards plass og tilstøtende veisystemer
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/160/1230.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** Gang- / sykkelvei

Vedlegg: Kommunalinformasjon





SARPSBORG KOMMUNE

TRAFIKKPLAN FOR ST. HALVARDS PLASS OG TILSTØTENDE VEISYSTEMER

INGEN REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DENNE PLANEN

Reguleringsplanen er vedtatt av Sarpsborg bystyre 31.10.1991

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1246
Adresse: Oscar Pedersens vei 51H
Utskriftsdato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

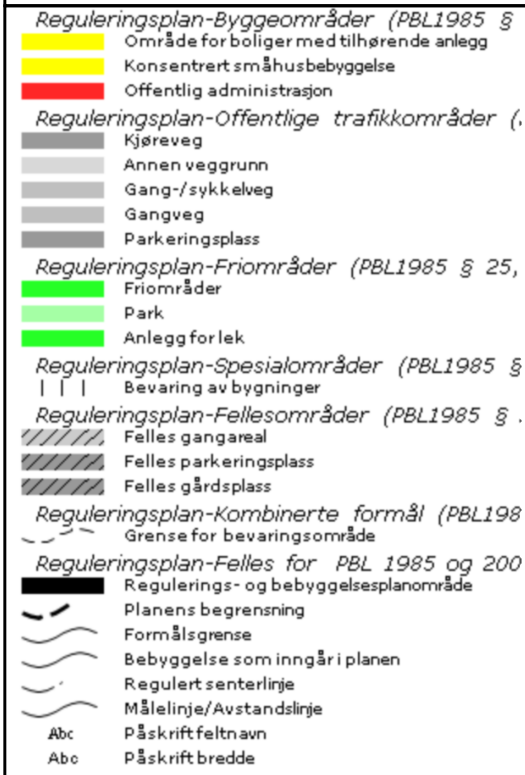
UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring





Sentrumsplanen

Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019 - 2031

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Bystyret 20. juni 2019

KOMMUNEDELPLAN SARPSBORG SENTRUM 2019- 2031

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Bystyret 20.06.2019

Redigert 20.10.2022

Innhold

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5) 3
§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6) 4
§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8) 4
§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. b) 4
§ 3.2 Bestemmelse til faresone - ras- og skredfare H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a) 4
§ 3.3 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a) 5
§ 3.4 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c) 6
§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c) 6
§ 3.6 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d) 6
§ 3.7 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d) 7
§ 3.8 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e) 7
§ 3.9 Bestemmelse til detaljeringsone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 pkt. f) 8
§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9) 8
§ 4.1 Plankrav 8
§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. PBL 11-9 pkt. 2) 10
§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. PBL 11-9 pkt. 3) 11
§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. PBL § 11-9 pkt. 4 og 8) 11
§ 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 11
§ 4.6 Støy (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 12
§ 4.7 Luftkvalitet (jf. PBL 11-9 nr. 6) 13
§ 4.8 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 pkt. 6) 14
§ 4.9 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 pkt. 6) 14
§ 4.10 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 14
§ 4.11 Belysning (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 15
§ 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6) 15
§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7) 15
§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap 18
§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7) 18
§4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7) 22
§4.17 Grønnstruktur 23
§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser 23
§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 nr. 3) 23
§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 23
§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5) 24
§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 26
§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 27
§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 28
§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 28
§ 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 29
§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 6) 29
§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 32
§ 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5, og 6) 32
§ 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. PBL § 11-9 pkt. 8) 33
§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11) 33
§ 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse eller sentrumsformål – bestemmelsesområde «lav bebyggelse» (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 33
§ 6.2 Bestemmelser til sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban-tett bebyggelse» (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6) 33
§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) 34
§ 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) 35
§ 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål 37
§ 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) 38
§ 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.10 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 39
§ 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6) 40
§ 7 Generelle retningslinjer 40
VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 3.4: 41

Bestemmelser og kart, inkludert temakart, er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.
Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

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

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5)

a. Kommunedelplan sentrum skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.

b. Kommunedelplanen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial- og teknisk infrastruktur, samt kulturmiljø, natur- og friluftsområder.

c. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, kulturminner og kulturmiljøer, barns oppvekstsvilkår og kriminalitetsforebygging, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6)

a. Kommunedelplan sentrum fastsetter arealbruken i sentrum. Planen gir også rammer for nye områdeplaner og reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

b. Kommunedelplan sentrum går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt, jf. pkt. c. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommunedelplanen gjelde.

c. Følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser gjelder foran kommunedelplan sentrum (vedtaksår i parentes):
- **H910_01**: 11073 Kvartal 69 (1996)
- **H910_02**: 11074 Kvartal 115 og del av kvartal 510 (1996)
- **H910_03**: 12039 Detaljreguleringsplan for barneskole i sentrum, Sandesundsveien (2013)
- **H910_04**: 22056 Fv. 109, Alvim-Torsbekkdalen (2014)
- **H910_05**: 12040 Sentrumsbarnehage, Hjalmar Wessels vei (2015)
- **H910_06**: 12042 Haftor Jonssons gate 36 og 38 (2017)
- **H910_07**: 12041 Storgata terrasse (2016)
- **H910_08**: 12045 Detaljreguleringsplan for Kulås terrasse (2016)
- **H910_09**: 12037 St. Marie bru (2016)
- **H910_10**: 11095 Kvartal 261(2017)

§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8)

§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

Etter jernbanelovens § 10 er det forbudt uten avtale med sporanleggets eier å oppføre bygning eller annen konstruksjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 3.2 Bestemmelse til faresone - ras- og skredfare H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

Faresone for skred og ras H310 vist på plankartet omfatter alle områder hvor det er mulighet for marin leire. Temakart Grunnforhold viser en inndeling mellom to ulike typer områder:

a) De røde områdene er faresoner, hvor det er påvist kvikkleire. Tiltak skal ikke godkjennes

før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

b) De blå områdene er aktsomhetssoner, hvor det er mulighet for marin leire. Der er det mulighet for kvikkleire i grunnen. Bestemmelse § 4-8 gjelder.

§ 3.3 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350, vist på temakart Hensynssoner storulykkerisiko, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.

b. Innenfor faresoneområdet gjelder følgende:

i) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_01) Indre hensynssone

Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene tillates ikke.

ii) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_02) Midtre hensynssone

a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen. Unntak gjelder for eiendommene gnr 1/bnr 1983 og gnr 1/bnr 1982 hvor det tillates én boenhet på hver eiendom.

b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter pkt. a.

Retningslinje til § 3.3 b. ii)
i. Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

iii) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_03) Ytre hensynssone

a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.

b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

d. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i pkt. a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

Retningslinje til § 3.3 b. iii)
i. Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

§ 3.4 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)

***Hensynssone H550_01 (hensyn landskap)**: Sarpsfossen og Borregaard industrilandskap.*
Se § 4.14 som gir bestemmelser for utvikling innenfor hensynssoneområdet.

§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)
***Hensynssone H570_01**: Bykjernen og Gamle Gleng*
***Hensynssone H 570_02**: Sandesund/Melløs*
***Hensynssone H 570_03**: Sandesunsveien og Kulås*
***Hensynssone H 570_04**: Kulås øst*
***Hensynssone H 570_05**: Grotterød*
***Hensynssone H 570_06**: Dronningens gate og deler av Storgata*
***Hensynssone H 570_07**: Fritznerbakken*
***Hensynssone H570_08:** Borgarsyssel museum med nærområde*
***Hensynssone H570_09:** Aksene i bysentrum*
***Hensynssone H570_10** Krematoriet og gravlunden*
***Hensynsone H570_11:** Veiestetikk i Storgata og Hans Nielsen Hauges gate*

i. *Hensynssoner H570_01-10 omfatter viktige lokale kulturmiljøer. Alle tiltak innenfor sonene skal vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdiene slik at disse ikke forringes.*

ii. *Hensynssone H570_11 omfatter viktig veiestetikk. Alle tiltak innenfor sonen skal sikre at gatestruktur og trerekker skal beholdes.*
Se § 4.15 som gir bestemmelser for utvikling innenfor disse hensynssoneområdene.

§ 3.6 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)

Båndleggingssone H710_01 Intercity
a. Området er båndlagt i påvente av vedtatt kommunedelplan med KU for dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg, rv. 110 Simo-St. Croix og fv. 118 Ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund.

b. Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre utbygging av jernbane- og veianlegg.

c. Følgende, søknadspliktige tiltak skal alltid forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for godkjenning:

- Oppføring, tilbygging, underbygging, plassering eller vesentlig endring av bygning, konstruksjon eller anlegg
- Oppføring eller endring av bygningstekniske installasjoner
- Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Vesentlig terrenginngrep
- Etablering av brønner

d. Båndleggingssonen oppheves og fjernes fra plankartet når kommunedelplanen for InterCity Fredrikstad-Sarpsborg er vedtatt.

Retningslinje til § 3.6
Tiltak som ikke er nevnt ovenfor, og tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter pbl § 20-5, trenger ikke forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for uttalelse, med mindre tiltak faller inn under pkt. b.

§ 3.7 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)

Områdene H730_01-26 består av automatisk fredete kulturminner, og er er båndlagt etter lov om kulturminner. Se bestemmelse § 4.13 pkt. a.

§ 3.8 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e)

a. Nytt stasjonsområde H810_01
i) Område H810-01 skal områdereguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Dette gjelder ikke for regulering og utbygging av jernbanetiltaket.

ii) Områdereguleringsplanen skal avklare utforming av nytt stasjonsområde med nytt stasjonstorg og Rosenkrantz gate som ny hovedadkomst fra gågata. Områdeplanen skal sikre at stasjonsområdet utvikles til et moderne knutepunkt med høy arealeffektivitet. Det skal sikres gode løsninger for buss, sykkelparkeringer, taxiholdeplass, «kiss-and-ride» og sømløse overganger for gange, sykkel og kollektiv. Det skal være tverrforbindelse over til Glengshølen via en over- eller undergang i forlengelsen av Rosenkrantz gate.

b. Borregaardsjordet H810_02: Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Se også bestemmelse § 6.10.

c. Kvartal 270 H810_03: Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. I kvartalet tillates det tilrettelagt for offentlig parkering, i tillegg til sentrumsformål.

d. Torsbekkdalen H810_04: Området skal detaljreguleres under ett før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Det skal avsettes areal til gang- og sykkelvei i reguleringsplanen.

e. Kvartal 400, Peterson H810_05: Området er avsatt til sentrumsformål og skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Eksisterende bedrift kan likevel utvikle seg innenfor formålet.

Retningslinjer til § 3.8
i. Maksimale høyder som ikke er satt i § 6 avklares gjennom regulering.
ii. Nytt stasjonsområde H810-01:
a) Rosenkrantz gate etableres som hovedatkomst fra St. Marie gate til nytt stasjonsområde. Langs gaten anbefales høyere arealutnyttelse enn i sidegatene og ny bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje, fortrinnsvis i gatekryss, for å gi areal til plasser og til å utvikle en grønn og unik karakter for å markere gatens rolle som hovedatkomst. Gaten bør tilrettelegges for gående og syklende, ikke som ren gågate. Gategulvet bør vies særskilt oppmerksomhet. Det bør utarbeides en felles plan for området/gatearealer som avklarer blant annet plassering av signalbygg og felles løsninger for overvannshåndtering.
b) Ved ny stasjon skal det utvikles et stasjonstorg som skal ligge i direkte tilknytning til nytt stasjonsområde, Rosenkrantz gate og tverrforbindelse til Glengshølen (over- eller undergang). Bygninger i tilknytning til torget bør ha publikumsrettet virksomhet i første etasje og hovedinngang som henvender seg mot torget. Høyreist signalbygg, som landemerke og orienteringspunkt, kan vurderes i videre planer i tilknytning til stasjonstorget. Det bør legges vekt på trygge passasjer og visuelle forbindelser på tvers av kvartaler. Det er viktig med gode gang- og sykkelforbindelser over/under banen med hensikt å dempe barrierevirkning.
c) Sarpsborg kommune og Bane NOR bør samarbeide om områdereguleringen.

§ 3.9 Bestemmelse til detaljeringsone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 pkt. f)

Innenfor områdene vist som hensynssone H910, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommunedelplan for sentrum. Se også § 2.

§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9)

§ 4.1 Plankrav

a. Plankrav (jf. pbl § 11-9 pkt. 1)

i) I områder for bebyggelse og anlegg med tilhørende underformål, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a[1], b, d, k og l ikke finne sted før området inngår i ny reguleringsplan.

[1] A: Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg. B: Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a. D: Bruksendring eller vesentlig utvidelse

ii) Bestemmelse §4.1 pkt. b. under gir unntak fra plankravet. Følgende kan imidlertid ikke unntas fra plankravet:
- Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer, jf. § 3.5.
- Tiltak som innebærer større konsekvenser for miljø og/eller samfunn, eller som må vurderes i en større sammenheng.
- Etablering av bebyggelse til støyfølsom bruk i rød støysone skal reguleres.

Retningslinje til § 4.1 pkt. a.
i. Med «vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer» menes det for eksempel at bebyggelsen er i strid med bestemmelsene om estetikk og utforming, eller at plassering av høy bebyggelse enten i kvartalet eller på andre siden av kvartalet, gir vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer.
ii. Med «større konsekvenser for miljø og/eller samfunn» og «konsekvenser som må vurderes i en større sammenheng» menes det blant annet:
a) Ny bebyggelse som ikke er i tråd med bestemmelsene om estetikk og utforming.
b) Etablering av virksomhet som gir støypåvirkning eller lys-, luft- eller grunnforurensing.
c) Tiltak som kan generere mye trafikk og gi dårlig trafikksikkerhet.

b. Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 pkt. 1)

Temakart Høyder og bygningstypologi viser ulike høydekategorier for utvikling. Det gis ulike unntak fra plankrav i ulike høydekategorier. Se også bestemmelse § 6 som gir forutsetninger for utvikling utenom regulering i de ulike høydekategoriene.

Plankravet gjelder ikke for tiltak nevnt i pkt i)-viii) under. Det gjelder heller ikke for andre tiltak der kommunen anser det som åpenbart urimelig.

i) Områder avsatt til formål boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «lav bebyggelse»

Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 2 boenheter totalt.

ii) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «suburban-tett bebyggelse»

a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 6 boenheter totalt.
b) Inntil 300 m^2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

iii) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområde «Gamle

eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a. K: Vesentlige terrenginngrep. L: anlegg av vei, parkeringsplass.

Gleng»

a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.
b) Utvikling av inntil 800 m2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.
c) Utvikling av adkomst og parkering på bakkenivå.

iv) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse»

a) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 6 boenheter totalt.
b) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt og inntil 800 m2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

v) Områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende næringsbebyggelse, nåværende kjøpesenter og området med Stjernebygget avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Inntil 800 m2 bruksareal (BRA) eller 800 m2 bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg.

vi) Områder avsatt til nåværende idrettsanlegg
Bebyggelse under 200 m^2 og installasjoner som er nødvendig for å utføre idrettsaktiviteten(e), såfremt det er i samsvar med formålet.

vii) Områder avsatt til grønnstruktur
Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener.

viii) Områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Etablering av bobilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481, med inntil 10 plasser.

Retningslinje til pkt b.

i. *Som eksempel på tiltak der kommunen anser reguleringsplankravet som urimelig er:*
   - *Mindre fasadeendringer, mindre utvidelser av eksisterende bygg, eller oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer.*
   - *Vann-, avløps-, fjernvarme-, nettanlegg, eller lignende dersom overdekning tilbakeføres til opprinnelig stand.*

§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. pbl 11-9 pkt. 2)

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Evt. forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan. Jf. bystyresak 99/12.

Retningslinje til §4.2Utbyggingsavtaler
Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl 11-9 pkt. 6 og 8)

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.

b. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal foreligge før det søkes om igangsettingstillatelse igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, kriminalitetsforebyggende tiltak, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt nabovarsling. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

c. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

d. Kommunen kan kreve at effekten av støydempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl § 11-9 pkt. 4 og 8)

a. På jordbruksarealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til arealene faktisk tas i bruk til byggeformål, jf. Jordlovens § 2 annet ledd. Driveplikten i jordlovens § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite.

b. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og uterarealer, skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er tilbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplan.

§ 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

a. Ved nyetablering av bolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved etablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over

0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

b. Ved tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 a) og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene i plankart «Byggegrense mot høyspentanlegg», skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.

c. Det er generelle byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinje.

§ 4.6 Støy (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.

b. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i støyutsatte områder eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal det ved regulering utarbeides en støyfaglig utredning. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteareales som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles (jf. tabell 2 i T- 1442/2021).

c. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal oppdatert støyutredning foreligge før søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad . Dette gjelder ikke ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor rød eller gul sone, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul sone overskrides.

d. Innenfor bestemmelsesområdet «Avvikssone støy», vist på temakart Støy, kan grenseverdiene jf. tabell 2 i T-1442/2021 fravikes. Avvik tillates kun hvor det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet, innenfor grenseverdiene i T-1442/2021. Følgende vilkår skal likevel være oppfylt:
   i. Halvparten av oppholdsrommene, og minst ett soverom, skal vende mot stille side. Ved regulering av flere tomter kan dempet fasade tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompenserende tiltak for å veie opp for tap av stille side.
   ii. Dersom soverom legges i rød støysone, må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone.
   iii. Det skal sikres bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå som tilfredsstiller støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021.

e. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 i T-1442/2021. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.

f. Dersom et område i gul eller rød støysone i tillegg er utsatt for luftforurensning i gul eller rød sone, jf. temakart Luftforurensning, skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.

g. Stille områder (områder med særlig hensyn til friluftsliv i lite støypåvirkede omgivelser), angitt på temakart Grønnstruktur: Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Ved skjøtsel av eksisterende stille områder og ved etablering av nye parker og byrom skal stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

Se også § 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak.

Retningslinje til § 4.6 Støy
i. Følgende faller inn under begrepet "støyfølsomt bruksformål": boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager.
ii. Syv områder i sentrum er definert som stille områder: Kulåsparken, Kirkeparken, St.Olavs gravlund, Glengshølen, Kvartal 88 ved Oskars gate 29, Borgarsyssel, samt Bystranda/området omkring Tarris.

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

a. Før ny forurensende virksomhet tillates skal det redegjøres for hvordan hensynet til luftkvalitet er vurdert opp mot andre hensyn. Det skal foreligge spredningsberegninger for den nye/økte luftforurensningen.

b. Tiltak skal følge de til enhver tid gjeldende normer fra statlige regler og retningslinjer for luftkvalitet.

c. Det må gjøres nærmere utredning på luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing innenfor hele sentrumsområdet med hensyn til SO_2, og med hensyn til svevestøv i områder nær påfølgende veier:
   - Ytterkant E6, 65 meter ut
   - Ytterkant fv. 109, 15 meter ut
   - Ytterkant fv. 118, 10 meter ut

d. Dersom et område i gul sone, jf. temakart Luftforurensning, i tillegg er utsatt for støy i gul eller rød sone skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.

Retningslinje til § 4.7
i. I rød sone på temakart Luftforurensning bør det ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning, som blant annet helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, rekreasjonsområder og utendørs idrettsanlegg. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.

ii. *Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning (helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*
iii. *Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad.*

§ 4.8 Grunnforhold (jf. pbl 11-9 pkt. 6)

Ved etablering av nye tiltak av et visst omfang eller ved vesentlig endring av eksisterende tiltak, herunder etablering av ny teknisk infrastruktur, skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene (områdestabilitet). Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres og foreligge i tiltaket. Vurderingene skal følge NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».
Se også § 3-2.

Retningslinje til § 4-8
Med "tiltak av et visst omfang" menes bebyggelse med størrelse/omfang fra en enebolig og større. Dette kan variere med tomtas beskaffenhet, skjæringer, fyllinger, lokalkunnskap osv.

§ 4.9 Grunnforurensing (jf. pbl 11-9 pkt. 6)

a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade, eller fare for spredning av helse- og miljøfarlige stoffer.

b. Ved tiltak som innebærer terrenginngrep eller gravearbeider er det krav om minimum en vurdering av tiltaksområdet. Dette gjelder selv om tiltaket ikke er omfattet av plan- og bygningsloven. Dersom innledende vurdering viser at det er grunn til å tro at grunnen er forurenset, utløses krav om undersøkelser, jf. forurensningsforskriften § 2-4 andre ledd.

c. I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

Retningslinje til § 4.9
i. Innenfor sentrumsplanområdet er det generelt mistanke om forurenset grunn. Innledende vurdering, jf. pkt b over, består av en skrivebordsstudie og en befaring av lokaliteten. Formålet er at det undersøkes om det kan ha vært eller er mulige kilder til forurensning på eiendommen, hvilken type forurensning det kan være snakk om, spredningsveier (på og ved lokaliteten), tidspunkt for den mulige forurensningen, og andre forhold ved lokaliteten, slik som hydrogeologi. Informasjonen skal være tilstrekkelig til å vurdere behovet for og omfanget av videre undersøkelser. Det skal innhentes informasjon om historisk, nåværende og fremtidig arealbruk for mulige forurensede områder samt tilgrensede områder.
ii. For undersøkelser av grunnen i barnehager, barneskoler/ SFO og lekeplasser, jf. pkt. c. over, skal kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer legges til grunn.
iii. Temakart Grunnforurensning viser områder der kommunen kjenner til utfordringer med grunnforurensing.
iv. Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse

eller ved ett-trinns søknad.

§ 4.10 Flomfare (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

a. I hensynssone H320 flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom, satt til kotehøyde 3 meter nedstrøms Sarpsfossen og 31 meter oppstrøms Sarpsfossen, med mindre det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.

b. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Temakart Flom og NVE's rapport nr. 7 2006 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.

c. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

d. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

Retningslinje til § 4.10
i. Kotehøyden måles på overkant av laveste gulv.
ii. Flomutsatte områder er avsatt som hensynssone H320 på plankartet.

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

a. All belysning skal utføres i tråd med belysningsplan, delutredning til kommunedelplan sentrum 2013-2023.

b. Kun offentlige bygninger med utadvendte funksjoner (for eksempel bibliotek, skole, hotell, kirke, kulturhus eller kino) skal gis særskilt fasadebelysning. Dette gjelder ikke vanlige utelys.

c. Diskret belysning av historiske trekk eller bygningsdetaljer kan tillates i særlige tilfeller på boligbebyggelse i bykjernen.

d. Ved byggesøknad skal fasadebelysning framgå der dette ønskes. Visualisering av bygningen med både dag- og nattsituasjon skal legges ved søknaden.

§ 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6)

Midlertidige parkeringsanlegg i hht. pbl. § 30-5 er ikke tillatt.

§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7)

a. Automatisk fredete kulturminner

i. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

ii. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. Kulturminneloven § 8.

iii. Båndleggingssone H730_26 Middelalderbyen: Middelalderbyen Sarpsborg er et automatisk fredet kulturminne, og båndlagt etter kulturminneloven. For alle tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre Middelalderbyen Sarpsborg skal det søkes dispensasjon fra lovens bestemmelser. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor området skal sendes regional kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Retningslinje til § 4.13 pkt. a., avsnitt iii.
Området ligger nord og vest for Sarpsfossen. På et nes ovenfor fossen bygde Olav Haraldsson en borg og inne i borgen ble etablert en kongsgård og en Mariakirke. Mesteparten av byen, inkludert kongsgården forsvant i det store leirraset i 1702 og bare rester av vollen er synlig i dag. Utenfor vollen lå bl.a. St. Nikolas kirke fra 1100-tallet og ruinen er synlig i dag. Middelalderbyen er det eneste gjenværende område som vitner om byen Olav Haraldsson grunnla.
Se også bestemmelse § 4.15 pkt. g. for hensyn til kulturmiljøet.

b. Kulturmiljøer og kulturminner av nyere tid (jf. pbl § 11-9 pkt.7)

i. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.

ii. For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.

iii. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.

iv. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

v. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det

vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

vi. Dersom bebyggelse og/eller anlegg ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes helt eller delvis av nybygg, skal bygning/anlegg med høy verneverdi gjenoppføres med samme konstruksjon, dimensjoner, volum, høyde, ytre form og materialbruk. Øvrige bygninger/anlegg oppføres med stedsegnede kvaliteter som er tilpasset kulturmiljøets bebyggelsesstruktur, skala, volum, materialbruk og formuttrykk.

vii. Ekstern uttalelse
Alle saker av regional og nasjonal betydning som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygginger og/eller dispensasjoner skal oversendes Regional kulturminneforvaltning. Alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes regional kulturminnemyndighet, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det opp til kommunes kulturminnefaglige sakkyndige å avgjøre hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning bør som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

c. Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)
(bestemmelser som gjelder for alle områder som sammenfaller med hensynssonene 570 bevaring av kulturmiljø)

i. Verneverdige kulturminner og kulturmiljøet innenfor bestemmelsesområdene skal bevares og tillates ikke revet.

ii. Ved nye tiltak innenfor bestemmelsesområdene, eller i områder som grenser inn mot bestemmelsesområdene (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.

iii. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.

iv. Søknader om riving, nybygg, tilbakeføring, vesentlig om- eller påbygning innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse før tillatelse eventuelt gis.

v. Områder som inngår i Riksantikvarens NB!-register, som vist på temakart Kulturmiljø, er kulturmiljøer av nasjonal interesse og skal vies spesiell oppmerksomhet. Dette innebærer at alle tiltak innenfor disse områdene skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

vi. Tilbygg/påbygg skal gis et formspråk som tar hensyn til den verneverdige bebyggelsen ved å tilpasse nye tiltak til bygningens karakteristiske særtrekk,

utforming og materialbruk.

vii. Tekniske installasjoner
Tekniske installasjoner, herunder alle typer gatelys, parabolantenner, varmepumper, ventilasjon, markiser o.l. skal ikke dominere bebyggelsen og/eller kulturmiljøet. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen eller drift av byrom. Kommunen kan kreve fellesløsninger i områder for sentrumsformål og i tette boliggater med små eiendommer og bygninger med flere boenheter.

viii. Skilt
Skilt tillates kun i form av virksomhets- og informasjonsskilt. Skilt skal ivareta vernehensyn til bygningen og omgivelsene. De skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/bygningens/anleggets dimensjoner og egenart med hensyn til fasadedetaljering, materialbruk- og fargebruk. Der det er tilstrekkelig plass kan det tillates både et veiskilt og et uthengsskilt, ved mindre plass kun en av disse skilttypene.

ix. Etablering av parkeringsanlegg under bakken og vesentlige terrenginngrep må reguleres.

x. Tiltak inntil bestemmelsesområdene (buffersone) skal tilpasses til den eksisterende verneverdige bebyggelsen.

Retningslinje til bestemmelse § 4.13 pkt. c.
Verneverdige bygg er de bygg som er listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul liste, samt eventuelle bevaringsverdige bygg som tidligere ikke er vurdert. Bygninger som er vurdert er vist på temakart Bygninger vurdert for gul liste.

§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

Bestemmelser til bestemmelsesområde H550 Sarpsfossen og industrilandskapet
Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

Det stilles krav til god arkitektur ved oppføring av nye store og dominerende næringsbygg. Ved riving og vesentlig om- eller påbygning av store og dominerende næringsbygg innenfor området skal tiltaket forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Retningslinje til § 4.14
Området inngår i Riksantikvarens (2015) Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse i Østfold. Landskapet er preget av aktiv industri i stor skala og med mangfoldig bygningsmasse og virksomheten gir landskapet omkring Sarpsfossen en tydelig karakter. Kraftstasjon, funksjonalistisk industriarkitektur, arbeiderboliger, herregården og fossen er alle viktige landskapselementer med verdier knyttet til historie, identitet, estetikk og opplevelse.

§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)
Bestemmelser for de enkelte delområdene:

a. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_1 Bykjernen og Gamle Gleng
i. Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje der det er den historiske bebyggelsesstrukturen. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.
ii. Bygninger som har blitt svekket med fasadeendringer i nyere tid kan tilbakeføres til det opprinnelige/historisk utforming på et dokumentert grunnlag.
iii. Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende bygning skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum og utforming.
iv. Takform skal følge opprinnelig/historisk utforming i området. Det skal være saltak mot gågata.
v. Bygninger i kvartal 260 kan ikke rives før det foreligger igangsettingstillatelse for utvikling av hele kvartalet.

Retningslinje til pkt. a.
Området skal videreutvikles som historisk handelsområde med urbane og moderne tilpasninger. Som et sentralt handelsområde og attraktivt boligområde skal det tilrettelegges for vern gjennom bruk. Forbindelser til bakgårdsbebyggelse bør videreutvikles. For gågata er videreføring av gatas stramme linje og fasadeutforming som viderefører historiske elementer spesielt viktige for kulturmiljøet.

b. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_2 Sandesund/Melløs
i. Eksisterende opparbeidede plasser og trerekker skal ikke fjernes, men videreutvikles med grønn karakter.
ii. Fremtidig utvikling av havneområdet skal sikre offentlig tilgang til elva, og siktlinjer skal opprettholdes.
iii. Ved endring av bygningene skal utformingen tilpasses det bevaringsverdige kulturmiljøet. Dette gjelder størrelse, takform, utforming av fasader, farger o.l.
iv. Med unntak for eksisterende murbygninger skal det nyttes treverk til utvendig kledning.
v. Bebyggelse tillates plassert i nabogrense, og ut mot fortauslinje.

Retningslinje til pkt. b.
Generelt skal ombygginger og moderniseringer innenfor området tilstrebe et historisk uttrykk, tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Gater, plasser og bymøblering skal utvikles med historisk karakter, for eksempel med brosten. Fremtidig utvikling av Byens brygge må hensynta siktlinjer, bakenforliggende eldre bebyggelse og offentlighetens tilgang til elva. Sandesund med fergestedet, Tollboden og gamle Kongevei er for øvrig et ferdselsrelatert kulturminne. Området skal utvikles som historisk område, som ett av de få gjenværende hele områdene med tydelig byidentitet.

c. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_3 Sandesundsveien og Kulåsparken
i. Kulåsparken skal bevares som naturpark. Tilrettelegging for rekreasjon, lek og turstier tillates innenfor tålegrensen for kulturmiljø.

ii. Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.
iii. Det tillates ikke fortetting som bryter med villabebyggelse med store hager langs østsiden av Sandesundsveien, fra og med gnr 1/bnr 645 og nordover.
iv. Bebyggelsen på 1/1246 (”Ninive”) skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for området i sin helhet.
v. I søndre deler av Sandesundveien, der områdekarakteren er bygårder ut mot fortau, tillates ny bebyggelse, tilbygg/påbygg plassert i nabogrense.
vi. Det tillates ikke fortetting i boligområdene i Kulåsparken.

Retningslinje til pkt. c.
Området preges av boliger i form av hagebybebyggelse og Kulåsparkens grønne kvaliteter. Bebyggelsen er mangfoldig, men har likevel sammenheng på grunn av en enhetlig struktur. Den arkitektoniske kvaliteten er jevnt over høy, med unike eksempler på sveitser- og jugendstil. Bebyggelse og fremtidig utvikling av gateløpet skal bidra til å styrke Sandesundsveien som historisk identitetsmarkør. Søndre del av Sandesundsveien er preget av bygårder og stram kvartalsstruktur med bebyggelse ut i fortauslinje. Området skal videreutvikles med lik struktur og hovedform, det vil si hagebybebyggelse i Kulås og inntil østlige side av Sandesundsveien i nord, og tradisjonell bygårdsbebyggelse ut mot fortauslinje i sør, og på vestsiden av Sandesundsveien.
Gnr 1/ bnr 3734 faller ikke inn under pkt. iii.

d. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_4 Kulås øst

i. Ombygginger skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet, med hensyn til bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.
ii. Eiendommene skal ikke fradeles eller fortettes.
iii. Boligstrøkene skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for områdene i sin helhet.

Retningslinje til pkt. d.
Området består av helhetlige bygningsmiljøer med homogen eneboligbebyggelse. Området har boligbebyggelse “Frankrike” vest for Oskar Pedersens vei og “England” øst for Oskar Pedersens vei. Bygningene har høy arkitektonisk verdi, med viktige bokvaliteter som store hager.

e. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_5 Grotterød og H570_6 Dronningens gate og deler av Storgata

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.

Retningslinje til pkt. e.
Områdene har en helhetlig bebyggelsesstruktur. Kvalitetene og fellestrekkene i disse områdene er frittstående bebyggelse med hager, hovedform med saltak og/eller stram tilbaketrukket plassering fra fortauslinje. Områdene skal videreutvikles som villaområde. Området inneholder mange enkeltstående bygninger av betydelig kvalitet.

f. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_7 Fritznerbakken

i. Ny bebyggelse skal tilpasse seg strukturen med bebyggelse i kvartalenes ytterkant, og hovedform med for eksempel saltak.
ii. Bebyggelse skal plasseres i tomtegrense mot fortau. For anlegg av forhage kan inntil 6 m tilbaketrekking fra tomtegrensen mot fortau tillates.
iii. Bebyggelsen tillates plassert i nabogrense.
iv. Ved nybygg skal bygningens hovedform tilpasses hovedform på omliggende bebyggelse og materialbruk.

Retningslinje til pkt. f.
Området representerer et sammensatt kulturhistorisk miljø, med flere enkeltstående eksempler fra 1900-talls trehusbebyggelse. Samtidig er området regulert for gradvis byfornyelse, med mål om utvikling av rekkehusbebyggelse og åpne bakgårder i kvartalene. Utviklingen av nytt og gammelt som utvikler seg over tid skal fortsette. Forhager og utvikling av grønne kvaliteter er ønskelig i området.

g. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_8 Borgarsyssel museum med nærområde

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket harmonere med eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder og hovedform.
Alle tiltak over bakken må ta hensyn til den fredete middelaldergrunnen, jf. §4.13 pkt a avsnitt ii.

Retningslinje til pkt. g.
Området inngår i Riksantikvarens NB!-register «Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge». Området omfatter blant annet eksisterende museumsbebyggelse på Borgarsyssel og et tilliggende bygningsmiljø ved museets hovedport. Fredete bygninger på museumsområdet forvaltes etter kulturminneloven, jf. § 4.13..

h. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_9 Aksene i bysentrum

Aksene skal bevares og ikke brytes eller overbygges. Tiltak må plasseres og utformes slik at kulturminneverdiene ivaretas.

Retningslinje til pkt. h.
Området inngår i Riksantikvarens NB!-Register “Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge”. Dette store byplangrepet, to hovedaksene med torget i krysningpunktet, ble vedtatt da byen ble gjenreist i 1839.

i. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_10 Krematoriet og St. Olavs gravlund

Områdets karakter og helhetlige plan skal opprettholdes. Utviklingen i området skal ta spesielt hensyn til samspill mellom gravlunden og Hans Nielsen Hauges gates enhetlige bebyggelseskarakter.

Retningslinje til pkt. i.
Området består av krematoriet, den formale delen av St. Olavs gravlund og husrekke langs Hans Nielsens Hauges gate vis-à-vis gravlunden. Området er preget av grønne

elementer i form av gravlunden og trerekka i gata. Ved utvikling bør man sikre lav bebyggelse langs Hans Nielsen Hauges gate. Ny bebyggelse bør følge eksisterende plassering tilbaketrukket fra fortauslinje.

j. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_11 Veiestetikk Storgata og Hans Nielsens Hauges gate
Gatestrukturen og trerekken skal bevares og replantes ved behov.

Retningslinje til pkt. j.
Gatene har en enhetlig estetikk med grønne elementer som gir kvaliteter til gaterommet.

§4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)

a. Bevaring av enkeltobjekter – bygninger på GUL LISTE + reguleringsplaner i § 2
For bevaringsverdig bebyggelse på Gul liste, listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul liste, og bevaringsverdig bebyggelse som omfattes av reguleringsplaner listet opp i § 2 pkt. c, gjelder følgende:

i. Rivning tillates ikke.
ii. Bygningene kan ikke endre sin hovedform.
iii. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.
iv. Tilbygg/påbygg og tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i opprinnelig/historisk arkitektoniske kvaliteter. Tilbakeføring skal kun skje på dokumentert grunnlag.
v. Tiltak på enkeltbygg på Gul liste skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
vi. Ved nye tiltak i områder som grenser inn mot gul liste-bygninger (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.

Retningslinje til §4.16 pkt. a.
Flytting av bygninger på gul liste er tillatt.

b. Bestemmelser for SEFRAK-registrerte bygninger
Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger, jf. temakart SEFRAK-registrerte bygninger, skal vurderes å oversendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller rivning kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning i etterkant.

Retningslinje til §4.16 pkt. b. SEFRAK-registrerte bygninger

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det skal foretas en redegjørelse av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

§4.17 Grønnstruktur

a. Trærne og trerekkene vist i temakart Grønnstruktur skal bevares. Skadde eller syke trær kan fjernes, men må umiddelbart erstattes av nye trær.

b. Framtidige grønne forbindelser vist på temakart Grønnstruktur må ivaretas.

c. I områder avsatt til byggeformål og vist på temakart Grønnstruktur som grønnstruktur med høy verdi eller grønnstruktur med potensial for framtidig utvikling, skal det legges spesielt vekt på videreføring av blågrønne elementer i videre utvikling.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser

§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3)

a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor det til enhver tids gjeldende konsesjonsområde:
- Nybygg over 500 m²
- Til- og påbygg over 500 m²
- Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging

b. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak fra tilknytningsplikten dersom:
- Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.
- Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.
- Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytting, eller
- Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Retningslinje til § 5.1
i. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.
ii. Tilknytningskravet gjelder også ved prosjekter med flere bygg som til sammen utgjør minst 500 m².

§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

a. Rivning av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet.

b. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig lekeplass eller park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av lekeplass eller park.

§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov, skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til pkt a. og b. under. Parkeringsdekning for andre formål enn det som er nevnt i tabellene løses gjennom reguleringsplan.

a. Bilplasser

FORMÅL	Min./boenhet	Maks/boenhet
Leiligheter	-	1
Småhus/rekkehus	-	1
Eneboliger	-	2
Omsorgsboliger	0,2	0,5
Hotell	-	0,25
	Min./100 kvm	Maks/100 kvm
Forretning	-	2
Kjøpesenter	-	1
Kontor/ administrasjon	-	2
Tjenesteyting	-	1
	Min.	
Barnehage	- 0,1/barn	0,2/ansatt 0,25/barn
Grunnskole	-	0,2/ansatt
VGS	- -	0,2/ansatt 0,2/elev

Beregnet antall bilplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass)

i. Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Ved påstand om dårlige grunnforhold, må søker legge fram uttalelse fra kvalifisert foretak.

ii. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller gjennom felles løsninger for flere eiendommer.

iii. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med f.eks. trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene skal unngås.

iv. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum en plass.

v. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jfr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):
   i. I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassen i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
   ii. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

vi. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes. Om det bygges ut parkeringskjeller og krav til boder, avfallsløsning, sykkelparkering, lek og MUA er ivaretatt, kan ekstra gjesteparkering tillates utover maksimalt antall parkering per boenhet, dersom det er plass til dette i kjeller.

vii. Midlertidig parkeringsplass på rivningstomter eller andre ubenyttede tomter tillates ikke.

b. Sykkelplasser

FORMÅL	Min./boenhet	Min. antall sykkelparkeringsplasser /pr. biloppstillingsplass
Leiligheter < 50 kvm	1	
Leiligheter >50 kvm	2	
Småhus/rekkehus	2	
Eneboliger	2	
Omsorgsboliger	0,5	
	Min./100 kvm	
Forretning	-	1
Kjøpesenter	4	
Kontor/ administrasjon	5	
Tjenesteyting	3	
	Min./ansatt	
Barnehage	1/ansatt	
Grunnskole	1/ansatt 0,25/elev	
VGS	1/ansatt 0,25/elev	

i. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.

ii. Videregående skoler skal avsette areal for moped/scooter, men arealer til sykkelparkering skal prioriteres, og fordeling skal vurderes i den enkelte sak.

Retningslinjer til § 5.3

i. Hensikten med maksimumsnorm for bilparkering er å stimulere til at flere reiser med kollektiv, sykkel og gange framfor bilen, spesielt for arbeidsreiser. Avvik tillates kun hvis hensikten med bestemmelsen ikke settes vesentlig til side. Det tillates ikke mer enn 15 % ekstra parkeringsplasser etter pkt. f.

ii. Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplan eller situasjonsplan. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennom føres. Det må ikke redusere bevegelseshemmedes tilgang på parkeringsplasser.

iii. Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Publikumsrettede virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti. Ved utforming av parkeringsanlegg bør retningslinjene i Statens vegvesens Sykkelhåndbok følges.
iv. Standarden på ladepunktene skal være i samsvar med kravspesifikasjonen i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Følgende areal regnes som uteoppholdsareal: Gangveier/kjørbare gangveier, felles oppholdsplasser, private hager, ikke overdekte balkonger/terrasser, ikke overdekte takterrasser og lekearealer. Areal som ikke regnes er: Atkomst- og samleveier med fortau, parkeringsplasser for bil og sykkel.

a. Uteoppholdsarealene skal utformes og plasseres slik at de etter kommunens skjønn er attraktive å oppholde seg i.

b. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «lav eneboligbebyggelse» og «suburban-tett bebyggelse» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenheter.

c. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse» og «Gamle Gleng» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenhet. Kravet kan fravikes noe for prosjekter som:
   - Ligger i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg, og/eller
   - Inneholder andre elementer som bidrar til å øke uterealenes kvalitet utover minstekravene.

d. For nye prosjekter innenfor bestemmelsesområder «Høyder ikke vurdert», skal det settes av uteoppholdsarealer i tråd med bygningstypologien som blir valgt gjennom reguleringen.

e. For prosjekter med mer enn 10 boenheter skal minimum 30 % av uteoppholdsarealet ligge på bakken og være sammenhengende i størst mulig grad. I områder hvor kravet til felles, sammenhengende uteoppholdsareal på bakken vanskelig lar seg gjennomføre, for eksempel ved bruksendringer, kan kravet fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om uteareal på bakken fravikes.

f. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer kan inngå som en del av MUA:

Ant. boenheter	Min. størrelse	Målgruppe
For boligbebyggelse mer enn 10 enheter	Min. 100 kvm pr 50. boenheter	0-12 år

Innhold	Flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, aktivitetsskapende elementer og møblering for opphold. Arealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning, vegetasjon skal benyttes aktivt mtp. solskjerming, luftforurensning og støyskjerming. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.
Takterrasse	Noe areal til lek og opphold for de minste aldersgruppene kan etableres på takterrasse.

i. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om utforming i pkt. f. fravikes.
ii. Ved transformasjonsprosjekter av verneverdig bebyggelse kan kravet til MUA og lekeareal fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser.
iii. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.

g. Disponering av uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan som legges ved byggesaken. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal uterealet være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Retningslinje til §5.4
i. Det bør legges vekt på blågrønne elementer i utforming av uteoppholdsarealer. Ved valg av plantearter bør allergivennlige planter benyttes. Verdifull vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.
ii. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke som uteoppholdsarealet eller lekeplass.
iii. Krav til MUA gjelder også ved fradeling av tomt.
iv. Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan attraktiviteten til uteoppholdsarealene er ivaretatt i søknaden eller reguleringsplanen.
v. Med «kravet kan fravikes noe for prosjekter i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg» menes det de kvartalene/arealene som grenser til park/friområde/torg.
vi. Med «andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene» menes kvaliteter som overdekte balkonger, takterrasser og andre lekearealer, blågrønne elementer utenom minstekrav, drivhus, vinterhage, o.l.
vii. Krav til MUA kan vurderes nærmere ved regulering av hele kvartaler.

§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsplanområdet er inndelt i ulike soner for byggehøyder/bygningstypologi (bestemmelsesområder på plankartet), jf. §§ 6.1-6.4 som beskriver høydebestemmelser knyttet til arealformål og temakart Høyder og bygningstypologi. Det gis ulike høydebestemmelser for byggesaker, og for detaljregulering for kvartaler / større områder. Generelle bestemmelser er:

a. Gesims-/mønehøyder fastsettes for hver vertikaloppdelte fasade innenfor hvert angitte kvartal, jf. § 5.9 Estetikk og utforming.

b. Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.

c. Ved krav om inntrukket øvre etasjer skal etasjen trekkes inn min. 2,5 m fra fortau. Ved krav om inntrukket etasje brukes benevnelsen «indre gesimshøyde». Ved regulering kan det

åpnes for andre løsninger for inntrukne etasjer, dersom hensyn til sol- og lysforhold på gateplan og forhold til annen bebyggelse er ivaretatt.

d. I tillegg til byggehøyden tillates det konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til eventuelle takterrasse/takflater gjennom trapp/heis eller tekniske installasjoner, i områder avsatt til urban-høy bebyggelse. Takoppbygg skal ikke være høyere enn 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan.

e. Ved takterrasse eller lignende skal rekkverk være minimum 1 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader. Maksimal høyde på lette konstruksjoner som rekkverk på tak er 1,3 m.

f. Innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen", vist på temakart Bykjerne, strøksgater og kvartalsnummer, skal 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, ha høyde som tilfredsstiller til enhver tids gjeldende minimumskrav for næringsarealer.

g. Ved regulering til næring eller handel i 2. etasje eller oppover, kan høyden økes for å tilfredsstille de høydenormer per etasje disse funksjoner har, men ikke med det formål å øke antall etasjer.

§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

a. Bebyggelse herunder garasje og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning at det foretas nødvendige sikringstiltak.

b. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kommunal vei enn 3 m fra kantsteinslinje eller kjørebanekant (der det ikke er fortau). Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i fortauslinje jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis.

Retningslinje til § 5.6
Måleregler for regulerte byggegrenser gjelder. Det vil si for eksempel at takutspring skal ligge innenfor byggegrensa.

§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt- og reklameplaner for enkelteiendommer. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.

Retningslinjer til § 5.7

i. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- *Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.*
- *Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.*
- *Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller til visuell sjenanse i bybildet. Løsfotreklame er tillatt innenfor møbleringssonen i gågata.*
- *Skilt/reklame som dekker mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt som er mer enn 4 meter bred er ikke tillatt.*

ii. Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende.

iii. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.

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

v. Uthengsskilt/ -reklame bør ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.

vi. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

§ 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

Kvartalsstrukturen og sentrale torg skal ivaretas. Hovedaksene St. Marie gate og Sandesundsveien skal ikke brytes eller overbygges. Gater i kvartalsstrukturen skal ikke brytes eller overbygges. Der gater eller siktlinjer ender opp i viktige fondmotiv skal disse gis en utforming som ivaretar og understreker fondmotivet.

§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

a. Generelle bestemmelser

i. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

ii. Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annet fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.

iii. All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone rytmikk. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 15-20 meter.

iv. Ny bebyggelse plassert mot gatekryss skal ha brutt hjørne, avskåret i 3 m lengde. Det brutte hjørnet skal fremheves sterkere enn bygningens øvrige fasader. Inngang plasseres fortrinnsvis på hjørnet. Alternative hjørneløsninger, som for eksempel buet hjørne, aksepteres der det gis gode begrunnelser for det, og der ikke annet er spesifisert for hensynssoner kulturmiljø. Det kan gjennom regulering vurderes andre hjørneløsninger der bebyggelse plasseres tilbake fra fortauslinje.

v. Materialbruk skal fortrinnsvis baseres på tradisjonelle materialer som tre, tegl og puss og være utført med høy kvalitet. Både for ny og gammel bebyggelse gjelder det at detaljer skal være solide og av god håndverksmessig kvalitet. Materialbruk som bryter med gode tradisjoner i typisk bybebyggelse krever god estetisk begrunnelse.

vi. Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokler over 1 meter høyde skal utformes med brudd eller materialeskift.

vii. Ubebygd areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

viii. Dersom ubebygget areal mellom bygninger skal lukkes, skal dette gjøres med stedsforankret utforming av porter eller gjerder. Det oppfordres til å utvikle passasjer gjennom kvartaler og visuelle forbindelser mellom private og offentlige byrom.

ix. Nye virksomheter eller butikker som kun har bruk for ett inngangsparti skal legge dette ut mot gate. Boliger skal i størst mulig grad legge inngangspartier ut mot gaten.

x. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal nær- og fjernvirkning, tilpasning kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Forhold til omgivelsene skal belyses og valgene som er gjort skal begrunnes.

b. Bestemmelser innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"

i. Aktive fasader

a) Temakart Bykjerne, strøksgater og kvartalsnummer, viser byens viktigste forretningsgater, også kalt «strøksgater». I disse gatene skal 80 % av gatefasade i 1. etasje være aktiv. Dette gjelder også for gater vist som «fremtidig potensielt viktige strøksgater og plasser». Kravet gjelder ikke for verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil. Det tillates ikke bolig i 1. etasje som henvender seg til strøksgate, men bolig kan henvende seg til bakgård og/eller ikke-strøks gate og kan maksimalt utgjøre 50 % av bruksarealet i 1. etasje.

b) I øvrige områder innenfor bykjernen, hvor annet formål enn bolig etableres i 1. etasje, stilles krav om at minimum 60 % av gatefasaden er aktiv. Boliger kan etableres i 1. etasje.

ii. Gågata

a) Bygningene langs gågata skal ha saltak mot gaten tilsvarende dagens bebyggelse (takvinkel mellom 31 og 38 grader).

b) Ved regulering av kvartaler langs gågata skal gode solforhold i gaten og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata vektlegges.

c) Forretninger med fasade mot gågata skal ha inngang fra gata.

ii. Møblering i offentlige byrom

a) Det gis anledning til å møblere i gågata, på torget og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal imøtekommes. Møbleringssoner skal respekteres.

b) Fremtidige prosjekter i offentlige rom skal innarbeide møbleringssoner der kommunen vurderer dette til å være et behov. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal

imøtekommes.

c) Permanente innhegninger tillates ikke (jfr. retningslinje til §3.2). Innhegninger som ikke er i tråd med retningslinjen skal omsøkes.

Se også § 6.11 pkt. b. Belegningssten

iii. Markiser, baldakiner, screens og parasoller

a) Nye permanente baldakiner skal ikke bygges. Eksisterende baldakiner bør fjernes og erstattes med markiser for hvert vindu.
b) Markiser skal følge vindusrytmen og skal være av lerret.
c) Markiser eller parasoller bør ikke ha annen reklame enn egen logo/navn. De bør også være ensfargede, slik at de ikke tar for mye oppmerksomhet fra annen utsmykning, bygg etc.
d) Laveste tillatte høyde under parasoller og markiser er 2.30 meter. Hensikten er å sikre fri sikt i gaterom og plasser.
e) Parasoller og markiser skal ikke strekke seg utover etablerte "møbleringssoner", som for eksempel i gågata.
f) Screens er ikke tillatt på den aktive delen av fasaden.

c. Bestemmelser utenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"

Utenfor bykjernegrensen kan tjeneste- og handelsvirksomhet som betjener boligområdene innredes på gateplan. Bevertningssteder og uteservering utenfor bykjernen kan tillates så sant dette ikke er til urimelig sjenanse for naboene. Uteservering kan tillates for et mindre antall gjester, og med maksimal åpningstid til kl. 22:00, dersom alle overordnede krav til fremkommelighet, opphold og kulturhistoriske forhold er ivaretatt.

Retningslinjer til § 5.9

i. Ved regulering av større områder innenfor bykjernen bør det, der det ikke er gitt andre bestemmelser for strøksgater, etableres utadrettet virksomhet i hjørnebyggene.
ii. Aktive fasader: Med «aktive fasader» menes fasader som tillater innsyn.
iii. Stedstilpasning. Byggverk bør planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Sprengning og store fyllinger/skjæringer bør unngås.
iv. Butikkvinduer på gateplan i gågata skal være åpne og aktive med lys og mulighet for innsyn fra gata. Det er positivt om vinduene er opplyste også utenom åpningstid. Det er ikke ønskelig med laminerte eller tildekkede vinduer i gågata, eller i nærliggende sidegater. Screens, farget eller speilende glass skal ikke benyttes.
v. Møblering: Gågata har markering i gaten for møbleringssone. Det betyr at alle møbler og alle skilt skal stå på innsiden av denne linjen. Dette er for å sikre fremkommelighet både for gående og utrykningskjøretøy. Det bidrar også til at gågata fremstår ryddig og attraktiv. En slik tydelig sone bidrar til å skape likhet for alle aktørene i gågata. Innenfor denne sonen, begrenset til bredden av egen butikk/restaurant kan det settes ut møbler/skilt uten at det må søkes om tillatelse. I kryssene er det ikke markert noen møbleringssone. Her skal det være fri ferdsel i to meters bredde.

Alle utendørsmøbler bør være fleksible og lette, slik at de kan flyttes og ikke opptar unødvendig plass. Overflater som ikke er blanke eller reflekterende anbefales. Møblering i offentlige rom skal holde høy estetisk kvalitet.

Uteserveringer føyer seg best inn i bymiljøet når bord og stoler er plassert rett på bakken uten gjerde eller annen avgrensing. Likevel kreves det avgrensning av uteserveringer hvor det serveres alkohol. For å ivareta et åpent uttrykk slik at området blir en del av byrommet skal ikke tette, fastmonterte gjerder benyttes. Avgrensningen skal derfor utformes med flyttbare gjerder. Gjerdene skal ikke være permanente eller festes til grunnen. Gjerdet skal plasseres maksimum 3 meter ut i gate fra fasade, der ikke annet er vist som møbleringssone, eller krav til fremkommelighet hindrer dette.

§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

a. Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger med mindre enn fire boenheter og andre mindre tiltak.

b. Ved regulering skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsettelse gis.

§ 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5 og 6)

a. Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved planlegging av ny bebyggelse.

b. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne dammer og vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Påslipp av vann/overvann fra tak og tette flater fra private eiendommer til kommunalt avløpsnett/overvannsnett tillates ikke.

c. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Temakart Flomveier kan benyttes som grunnlag for å vurdere naturlige flomveier.

d. Ved regulering skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Løsninger for håndtering av overvann skal vises i en overvannsplan.

Retningslinjer til § 5.11

i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller naboeiendommer. Arealer benyttet til lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon kan også benyttes til andre formål som ikke er i konflikt med formålet (for eksempel leke- og oppholdsareal).*

ii. *Grunnen i Sarpsborg sentrum er mindre egnet til infiltrasjon og som alternativ til dette bør eksempelvis grønne tak vurderes som alternativ magasineringsmetode.*

iii. *Temakart Flomveier indikerer flomveier, og det vil kreves ekstra fokus på overvannshåndtering i områder som fungerer som flomveier.*

§ 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. pbl § 11-9 pkt. 8)

Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m2 BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Sarpsborg kommune.

Retningslinje for § 5.12
Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)

Bestemmelse §6 gir ulike krav for bestemmelsesområder «lav bebyggelse», «suburban-tett bebyggelse», «Gamle Gleng» og «urban-høy bebyggelse». Disse områdene er vist på plankartet og på temakart Høyder og bygningstypologi.

§ 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til nåværende boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområde «lav bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)

Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter (inntrukket 3. etasje), dersom ikke annet er bestemt om takform i §§ 4.15 eller 5.9.

§ 6.2 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban-tett bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering

i. Bebyggelse som ikke reguleres skal ha maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter.

ii. Utenom regulering skal det fortettes med frittstående bebyggelse dersom ikke annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15.

iii. Bebyggelse som er unntatt regulering skal plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

b. Rammer for regulering

i. Ved regulering av flere eiendommer kan det utvikles sammenhengende rekkehusbebyggelse, eller bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje og forhager etableres.

ii. Ved regulering av flere eiendommer tillates maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Det skal være variasjon i høyder. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse vektlegges.

iii. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

iv. Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Retningslinje til § 6.2

i. *Begrepet «indre gesimshøyde» betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.*
ii. *Ved regulering til maksimale høyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.*
iii. *Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*

§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av punktvis høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater vektlegges. Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.

b. Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.

c. Bebyggelse skal ha maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18 meter.

d. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

e. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

f. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

g. Hensyn fastsatt innenfor generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø § 4.13 og

bestemmelsesområde § 4.15 skal ivaretas ved regulering.

§ 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering

i. Innenfor bestemmelsessområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesims 15 meter, dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15.

ii. Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesims 18,5 meter dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15. Unntak er indre del av kvartal 69, 70 og 257 som har gesimshøyde 28,5 meter (Tårnbygget, DNB-bygget og Sagahuset).

iii. Bebyggelse som er unntatt regulering skal som hovedregel plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor hensynssone kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

iv. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. I kvartalenes indre kan tillates bebyggelse, også mot nabogrense dersom denne ved sin dimensjonering og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til uteareale for boliger og til bevaring av eksisterende trær. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

v. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

b. Rammer for regulering

i. Ved regulering av hele kvartaler/større områder kan bebyggelsen trekkes tilbake fra fortauslinje, og forhager etableres.

ii. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori A:

Ved regulering av større områder tillates det bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter.

iii. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori B:
a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter. Grunnflaten for punktvis høyere bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.
b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.

iv. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori C:
a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 28,5 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. For kvartal 302 gjelder maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter, uten mulighet for punktvis høyere bebyggelse opp til 28,5 meter.
b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.

v. Innenfor bestemmelsesområde Urban-høy bebyggelse kategori D (for kvartalene 63, 64, 66, 67, 72, 73 og 79):
Ved regulering må hele kvartal(er) inngå i reguleringen. Det skal være variasjon i byggehøyder. Minimum høyde gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Maks. gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 35 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Det kan vurderes ett signalbygg innenfor området dersom hele området avsatt til urban-høy bebyggelse kategori D reguleres over ett. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. Regulering av kvartalene må sees i sammenheng med at Rosenkrantz gate er ny hovedadkomst til nytt stasjonsområde, jf. § 3.6 a. Det skal etableres offentlig tilgjengelig torg/plass i direkte tilknytning til St. Marie gate/Rosenkrantz gate og hovedinngang som henvender seg til torget.

vi. Forutsetninger for utvikling av høyere bebyggelse:
a) Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater/utearealer vektlegges.
b) Bebyggelse kan trekkes vekk fra gatelivet for å gi plass til utvidet gate, offentlige byrom, trerekker eller grønne forarealer.
c) Det skal tilrettelegges for visuelle forbindelser og offentlig tilgjengelige passasjer gjennom kvartalet.
d) Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.
e) Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.

vii. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

viii. Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø, § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Retningslinje til § 6.4

i. *Begrepet indre gesimshøyde betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.*
ii. *Ved regulering til maksimumshøyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.*
iii. *Soldiagram: Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*
iv. *Bestemmelsene om bebyggelses plassering tolkes slik at plassering i nabogrense innenfor kategori «urban-høy bebyggelse» er i samsvar med planen og ikke avhengig av særskilt nabosamtykke såfremt fasade i grense utformes i vedlikeholdsfrie materialer og uten innsyn på naboeiendommen.*
v. *Vindstudier: Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.*
vi. *Retningslinje til pkt. b. avsnitt ii.-iv.: Med «større områder» menes regulering som omfatter minst halvparten av et kvartal, eller tilsvarende areal der kvartalsstrukturen ikke er tydelig.*
vii. *Ved regulering av et område som faller inn under flere høydekategorier relaterer den prosentvise andelen punkthus seg til den andelen av kvartalet som er innenfor den aktuelle høydesonen. Eksempelvis: Er kun halve kvartalet innenfor høydesonen Urban-høy kategori C er det kun 30% av denne halvdelen som kan ha punktvis høyere bebyggelse.*

Se også § 5.5 Høyder, generelle bestemmelser

§ 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. **Område S1 (Søsterboligene):** Området skal reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Rammer for utvikling i områder satt av til Urban-høy bebyggelse kategori C gitt i §6.4 pkt. b. gjelder.

b. **Område S2 (Øst for Sarpsborg scene):**
i. Kvartal 281 og 102 skal utvikles til parkeringshus med mulighet for kombinasjon med bolig. Eksisterende antall boenheter tillates videreført. Det tillates ikke flere boenheter.

ii. Det tillates ikke ny bebyggelse med forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting eller bevertning, utover mindre tilbygg/påbygg og mindre bod/garasje.
iii. Området må reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Mindre tilbygg/påbygg, mindre bod/garasje og bruksendring av eksisterende bebyggelse er unntatt reguleringskravet.
iv. Det kan åpnes for overflateparkering i en overgangsfase inntil parkeringshus er bygd.
v. Kvartalene må utvikles med høy estetisk kvalitet og et grønt preg.
vi. St. Marie gate 28 tillates ikke revet før det foreligger igangsettingstillatelse for utbygging av parkeringshus.

Retningslinje til §6.5
Vedrørende pkt a. og b.: Eksisterende bebyggelse kan brukes til formålene som inngår i begrepet «sentrumsformål», såfremt det er i tråd med restriksjonene knyttet til storulykkerisiko gitt i § 3.1. Ved ny bebyggelse slår reguleringskravet inn. Se også rammer for regulering i §6.4.

§ 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Bestemmelse §§6.2 og 6.4 gjelder også for områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting som faller henholdsvis under høydekategori "suburban-tett bebyggelse" og «urban-høy bebyggelse».

b. For kvartal 509 (den delen av kvartalet som omfatter St. Olav videregående skole og Sarpsborghallen, vist på temakart Høyder og bygningstypologi) tillates maksimal gesimshøyde 18,5 m. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter.

§ 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

Borregaard industriområde, nåværende: Bebyggelse med alminnelige funksjoner som ikke krever særskilt tilpasning f.eks. kontor, skal ikke overstige gesims-/mønehøyde 17,5 m. Industribebyggelse som krever særlig tilpasning til funksjon, skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å romme og drifte dette.

§ 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Kjøpesenter over 3000 m^2 tillates etablert innenfor bykjernen.

§ 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener er tillatt.

§ 6.10 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

a. Sarpsborg stadion: Nåværende kombinert formål åpner for idrettsformål og sentrumsformål. Det skal fortrinnsvis etableres kontor og servicefunksjoner. Stor konsentrasjon av handel tillates ikke, men det kan åpnes for noe idrettsrelatert handel.

b. Stjernebygget: Nåværende kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Det tillates maksimale høyder i tråd med Urban-høy bebyggelse C (se §6.4).

c. Borregaardsjordene KB1: Framtidig kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Området skal ikke benyttes til lager, avfallsanlegg, konferansesenter, messehall, hotell/overnatting, bensinstasjon/veiserviceanlegg, barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Alléen, med ubebygde arealer langs denne, må sikres ved ny reguleringsplan.

§ 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

a. Generelle bestemmelser - vei

i. Områder avsatt til vei er offentlige trafikkområder. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det nærmere defineres hvilke funksjoner veiformålet skal inneholde, herunder kjørevei, parkeringsplasser, kollektivfelt, sykkelfelt, gangareal, vegetasjon og sideareal.

ii. Ved utforming av veianlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, forgjengerkryssing i plan, høy materialkvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon.

iii. Klipping av hekker, trær, busker og annen vegetasjon må gjøres for at gang- og sykkelveiene skal kunne brukes i full bredde og av hensyn til sikt og trafikksikkerhet. Private grunneiere har et ansvar i tillegg til veieier.

iv. Etablering av bobilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481: Området skal ikke privatiseres. Tiltaket skal ikke medføre forurensing. Plassen skal forskjønnes med tiltalende og robust dekke, vegetasjon og utemøbler. Det må ved søknad om tiltak/ brukstillatelse legges frem en plan for etablering av tømmestasjon i tilknytning til bobilplassen.

Retningslinje til §6.11 a. ii)
Retningslinjen gjelder ikke for prosjekter med vedtatt reguleringsplan eller byggeplan.

b. Belegningsstein (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)
Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt (brostein). Hovedprinsippene for belegningsstein i byrommene skal være enhetlig, men kan gis forskjellig utstyrsklasse etter betydning i bybildet.

c. Ramper (jf. PBL§ 11-9 pkt. 6)
Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene.

d. Avkjørsler

i. Avkjørsler skal ikke plasseres nærmere enn 12 m fra kantsteinslinje i kryssende vei.

ii. Veimyndighet for fylkesveier skal uttale seg i saker som innebærer endret bruk av eksisterende avkjørsler til fylkesveier. Veimyndighet for fylkesveier har avgjørelsesmyndighet for godkjenning av eventuelle nye avkjørsler til fylkesvei.

§ 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6)

Fortøyningsbrygge tilgjengelig for allmenheten er tillatt.

§ 7 Generelle retningslinjer

Forhåndskonferanse: *Det skal avholdes forhåndskonferanse eller uformelt møte før søknad innsendes for alle større tiltak, samt for andre tiltak hvor kommunen eller tiltakshaver krever dette.*

Krav til søknad
For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon der det er nødvendig, i tillegg til de generelle kravene i byggesaksforskriften:
Arkitektfaglig kompetanse: *Det må dokumenteres nødvendig arkitektfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av større tiltak i sentrumsplanområdet.*
Trafikkfaglig kompetanse*: Det må dokumenteres nødvendig trafikkfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av tiltak som kan ha trafikale konsekvenser som bør vurderes i en helhetlig sammenheng.*
Stedstilpassing: *Stedstilpassing skal vises med tegninger eller 3D modell i forhold til nabobebyggelse, terreng, grønnstruktur m.v.*
Modell: *For større tiltak skal det benyttes kommunens 3D-bymodell som verktøy. Dette gjelder også reguleringsplaner.*
Soldiagram: *Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*
Vindstudier: *Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.*
Situasjonsplan / utomhusplan: *Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Målestokk tilpasses det enkelte prosjektets størrelse og detaljeringsgrad. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen skal vise samspill mellom bygninger og tilhørende uterom samt utforming og bruk av uterommet og skal ha målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad.*

VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 4.16:

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS UTENFOR HENSYNSSONER	
1/1607	St. Nikolas-gate 31 (Stasjonsbygningen)
1/3574	St. Nikolas-gate 3 (Grinastua)
1/1850	Roald Amundsens gate 59 (Vingulmork, tidl. gamlehjem)
1/1044	Olav Haraldssons gate 10 (Hjørnebygg Vadtvedt mekaniske)
1/1462,1/1459, 1/1460	Hagegata 2,4,6
1/1461	Thranes gate 29
1/854	Kirkegata 18 (tidl. skole, gymsal, transformatorstasjon)
1/1875 Trafostasjon	Kryss mellom St. Nikolas-gate og Oskarsgate
1/3878 utvalgte bygninger	Kraftstasjon (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet)
1/3878	Borregaardsmonumentet (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet)
1/802	St. Marie gate 38 (Sarpsborg scene)
1/803	St. Marie gate 30
1/298	St. Marie gate 37
1/186	Glengsgata 33 (Sarpsborg kirke)
1/867	Jonas Lies gate 3

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_8 NB! REGISTERET MIDDELALDERBYEN Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet	
1/3763	St. Mariegate 5A-5T (Tarris)
1/3000 utvalgte bygninger	Cellulosefabrikken
1/3878 utvalgte bygninger	Kraftstasjon
Borgarsyssel	Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet
1/1254	Gamlebygata 10
1/1092	Gamlebygata 8
1/304	Vollgata 7
1/303	Vollgata 5
1/1092 (alle byggene)	Vollgata 10 C
1/1092 (alle byggene)	Vollgata 12 A
1/1092	Vollgata 12 B
1/340 (alle byggene)	Bispegata 7
1/1092 (alle byggene)	Borregaardsveien 7
1/3466 (alle byggene)	Borregaardsveien 9
1/3836 (alle byggene)	Oscar Pedersens vei 45

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG	
1/27	Sigvat Skalds gate 1 (tidl. rådhus og brannstasjon)
1/403	Oskars gate 70
1/130	Oskars gate 72
1/379	Olav Haraldssons gate 34
1/1857	Olav Haraldssons gate 39 A og B
1/2476	Olav Haraldssons gate 41

1/3	Glengsgata 1
1/204	Glengsgata 4
Gnr/ Bnr	Adresse

ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG	
1/1887	Glengsgata 20 A, B og C
1/36	Glengsgata 21
1/32	Glengsgata 22
1/43	Glengsgata 24
1/116	Glengsgata 27
1/105	Glengsgata 29
1/144	Glengsgata 30
1/1860	Glengsgata 31
1/233	Glengsgata 32, A og B
1/761	Pellygata 62 A og B
1/374	Pellygata 64
1/422	Pellygata 70
1/1456	Pellygata 78 A-G
1/38/0/1 og 2	Pellygata 80
1/168	St. Marie gate 89
1/30	St. Marie gate 94 (kun del i nyrenessansse-stil)
1/137	St. Marie gate 95, inkludert sidebygningen
1/107	St. Marie gate 97
1/44	St. Marie gate 105
1/1859	St. Marie gate 107
1/104	St. Marie gate 109
1/16	St. Marie gate 115 A og B
1/161	Kirkegata 69
1/5	Torget 5
1/1151	Karl Johans gate 10 (hjørnebygningen)
1/114	Torggata 3
1/113	Torggata 7
1/290	Torggata 8
1/1944	Torggata 9
1/8	Torggata 10
1/31	Torggata 13
1/8	Torggata 12

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_2 SANDESUND/MELLØS	
1/77	Strandgata 3
1/63	Strandgata 5 A
1/679	Sandesund terrasse 7 A og B, 9, 11
1/100	Sandesund terrasse 5
1/163	Sandesund terrasse 13
1/123	Sandesund terrasse 1
1/398	Sandesund terrasse 26
1/478	Elvegata 14
1/80	Elvegata 7

1/79	Elvegata 9A
1/660	Bakkegata 3

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H 570_3 SANDESUNDSVEIEN OG KULÅSPARKEN & NB! REGISTERET KULÅSPARKEN Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet	
1/3097	Hjalmar Wessels vei 32
1/143	Sandesundsveien 83
1/302 og 84	Sandesundsveien 56 og 58
1/637	Sandesundsveien 10 A og B
1/638	Sandesundsveien 12
1/644	Sandesundsveien 34
1/111	Sandesundsveien 45
1/762	Sandesundsveien 24
1/1080	Sandesundsveien 20
1/641	Sandesundsveien 22
1/222	Sandesundsveien 21
1/539	Sandesundsveien 2 (Festiviteten)
1/197	Sandesundsveien 13 (biblioteket)
1/680	Sandesundsveien 8
1/636	Sandesundsveien 6
1/266	Sandesundsveien 19
1/786	Sandesundsveien 26
1/645	Sandesundsveien 40A
1/682	Sandesundsveien 16
1/640	Sandesundsveien 18
1/3819	Arne Meidells vei 14
1/3825	Arne Meidells vei 6
1/3823	Arne Meidells vei 10
1/3822	Arne Meidells vei 12
1/3824	Arne Meidells vei 11
1/3831	Arne Meidells vei 8
1/3820	Nils Pedersens vei 12
1/3821	Nils Pedersens vei 14
1/3833	Nils Pedersens vei 10
1/3827	Nils Pedersens vei 8
1/3000	Nils Pedersens vei 3
1/3826	Nils Pedersens vei 6
1/3098	Nils Pedersens vei 4
1/3793 og 3794	Nils Pedersens vei 5 og 7
1/3795 og 3796	Nils Pedersens vei 9 og 11
1/3797	Kulåsstien 3
1/1246	Oscar Pedersens vei 51 A- H (Ninive)
1/3836	Oscar Pedersens vei 45 (Borregaard Hovedgård, hovedhuset, låven, teglsteinsbygning og stabbur)
1/780	Dronningens gate 34 (Glenghuset)
1/643	Sandesundsveien 30
1/822	Sandesundsveien 32

1/3860	Arne Meidells vei 9
1/3867	Arne Meidells vei 7

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_4 KULÅS ØST	
1/3775, 1/3774, 1/3773	Sverdrups gate 23, 27, 30
1/3769,1/3770,1/3771,1/3772	Oscar Pedersens vei 20, 22 og 24 og Borghilds gate 32
1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746	Borghilds gate 22, 24, 26 og 28
1/3747- 1/3758	Håkons gate 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 og 41.
1/3451-1/3457, 1/3443, 1/3444, 1/3441, 1/3442, 1/3439, 1/3440, 1/3437, 1/3438	Håkons gate 20 A og B, 22, 24 A og B, 26 Grimkells gate 13 Borggata 17, 19 A og B, 21 A og B Borghilds gate 18
1/3458,1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3449, 1/3450, 1/3447, 1/3448, 1/3445	Håkons gate 28, 30 A og B, 32, 34 Grimkells gate 14 Borggata 25, 27 A og B, 29 A og B, 31
1/3021, 1/3022, 1/3434, 1/3435,1/3409, 1/3432, 1/3433, 1/3436	Borghilds gate 34 og 36 Nansens gate 18 og 20 Oscar Pedersens vei 17, 19, 21 og 22 (Frankrike)
1/1243, 1/1244, 1/1245	Borghilds gate 33A-D, 35A-B, 37A-D, 39A-D, 41A-B, 43A-D, 45A-D, 47A-D

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_5 GROTTERØD	
1/1171	Jonas Lies gate 15 (tidl. Grotterød gård)
1/1143	Korsgata 24
1/1105	Storgata 4
1/1172	Hans Nielsen Hauges gate 52
1/1526	Hans Nielsen Hauges gate 48

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE DRONNINGENSGATE H570_6 + deler av STORGATA	
1/1280	Dronningens gate 81
1/1108	Dronningens gate 94
1/1255	Dronningens gate 97
1/1648	Storgata 18, 20 og 22
1/1552	Storgata 24A
1/1553	Storgata 24B
1/1554	Storgata 26A
1/1555	Storgata 26B
1/1555	Storgata 26C
1/1556	Storgata 28A
1/1557	Storgata 28B
1/1558	Storgata 30A
1/1559	Storgata 30B
1/1599	Storgata 32A

1/1599	Storgata 32B
1/1647	Storgata 33, 35 og 37
1/1564	Storgata 39A
1/1565	Storgata 39B
1/1664	Storgata 41A
1/1616	Storgata 41B
1/1566	Storgata 43A
1/1567	Storgata 43B
1/1596	Storgata 45A
1/1597	Storgata 45B
1/1600	Storgata 47A
1/1601	Storgata 47B
1/1279	Dronningens gate 83

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_7 FRITZNERBAKKEN	
1/1037	Lindesnes' gate 33
1/1038	Alfheims gate 12 A-B
1/944	Nordkapps gate 24 A-F
1/999	Lindesnes' gate 22
1/730	Vikens gate 10
1/713	Olav Haraldssons gate 73
1/765	Olav Haraldssons gate 75
1/739	Færders gate 40
1/709	Færders gate 41
1/702	Olav Haraldssons gate 61A-E

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_10 KREMATORIET OG GRAVLUNDEN	
1/1267	Hans Nielsens Haugesgate 32 (Krematoriet)

EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS, avd. Sarps
E-post: henrik.b@eiendomsmegler1oa.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sarpsborg Kooperative Borettslag**

26.11.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.11.2025

Boligselskap:	Sarpsborg Kooperative Borettslag
Organisasjonsnr:	956 347 564
Gnr./bnr:	1 / 1243
Eier(e):	Kent Owe Maurdal
Seksjonsnr:	45
Adresse:	Oscar Pedersens vei 51 H, 1724 Sarpsborg
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/skb/

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja, se vedtekter.
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP567117/SP409898
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. Anmodning om etterutlysning sendes til styret. E-post: oidarum@hotmail.com
	Overtagelse må ihht. instruks fra styret settes minimum 20 dager etter aksept.
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Forretningsfører er ikke kjent med fordeling av plasser.

Informasjon om lån per 01.11.2025 - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.61.53318
Nominell rente:	6,15 %
Innfrielsesår:	2042
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.11.2025:	kr 5 628 120
Andel av saldo:	kr 117 970
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.79.63437
Nominell rente:	4,95 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.11.2025:	kr 2 798 995
Andel av saldo:	kr 58 669
IN-ordning:	Nei

Lån III (Reparasjon tak):

Lånenummer:	1520.14.81438
Saldo pr 01.11.2025:	kr 3 579 592
Andel av saldo:	kr 75 031

Total andel fellesgjeld for andelen:
kr 251 670

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.698,– pr. md.
Lånekostnad	kr 905,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.603,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 18 372	kr 198 908

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Sarpsborg Kooperative Borettslag, Org.nr: 956 347 564
v/ Øistein Darum, Oscar Pedersens vei 51B, 1724 Sarpsborg
Tlf. 400 10 211, sarpkobo@gmail.com
Hvis du ikke får svar på telefonen, send sms.

Sarpsborg, 22.04.2024

Til
Adrian Ahlsen, nr 45 A
Mahinur Nurmuhammet, nr 45 B
Svein Andrè Eng, nr 45 C
Karoline Strøm, nr 45 D
Hanne Kristine Høydahl, nr 47 A
Linda J Olsen, nr 47 B
Fredrik Bråthen, nr 47 C
Andrijana Bajceta, nr 47 D

Vedr parkering for leilighet Borghilds gate 47 A og 47 C.

Borettslaget har i mange år arbeidet for at alle leiligheter skal få en parkeringsplass i tilknyttning til det huset vi bor i. Det har vært egen gruppe som så på mulighetene for å bygge garasjer eller carport med tilhørende sportsbod.

For Borghilds gate, har vi sett på mulighetene til å lage parkering på nordsiden av våre hus. Mulighetene til å få til det, har vært begrenset for enkelte hus. Vi har endt opp med å tillate anlegg av parkeringsplasser for 4-manns-boliger som alle er bekostet av de som eier leiligheter i hvert hus.

Borghilds gate 47 er det siste huset som mangler mangler parkering for alle fire leiligheter. Tomta gir ingen direkte adkomst til nordsiden. Vi har vurdert ulike løsninger, og styret har nå vedtatt at adkomst skal skje via nr 45.

Borettslaget skal bekoste en adkomstvei som skal være en forlengelse av den som går på nordsiden av nr 45. Det blir fra hushjørnet til leilighet 45 D og til hushjørnet til 47 A.

Det skal lages parkeringsplasser for to biler, en for 47 A og en for 47 C. De plasseres på samme måte som de for 45 og bekostes av eiere av leilighetene.

Anleggsarbeidene kan starte umiddelbart.

Ansvaret for vedlikehold og snørydding av den nye adkomstveien, skal utføres og bekostes av eiere av leilighetene nr 47 A og 47 C.

Dette dokument må inngå i papirene til alle 8 leiligheter slik at fremtidige kjøpere blir klar over styrevedtaket og at nr 47 A og 47 C har rett til å benytte adkomst via nr 45.

Eiere av 47 A og 47 C skal bidra til vedlikehold og snørydding av adkomstveien på nordsiden av hus 45.

Eiere av alle 8 leiligheter kan søke styret om bidrag til vedlikeholdet, f.eks grus.

Med vennlig hilsen

Øistein Darum, styreleder.

Kopi sendt: Solibo

Sarpsborg Kooperative Borettslag, Org.nr: 956 347 564
v/ Øistein Darum, Oscar Pedersens vei 51B, 1724 Sarpsborg
Tlf. 400 10 211, sarpkobo@gmail.com
Hvis du ikke får svar på telefonen, send sms.

Infoskriv som vedlegg til meglere ved salg av leiligheter. Dette vedlegges også som en orientering og del av kontrakt til nye andelshavere når leiligheter skifter eier. Derfor bør dokumentet være en del av meglers salgsoppgave.

Jfr. også borettslagets vedtekter, ordensegler og siste godkjente årsregnskap og påfølgende års budsjett.

Jeg anbefaler også referat fra siste generalforsamling og årsmelding.

Teksten er utarbeidet av undertegnede, Øistein Darum. Mangeårig formann/leder av borettslaget.

Sarpsborg, 30.04.2022, som er dato for første utgave. Justert 8. juli 2023. Ny tekstjustering den 28.08.2023. Ny tekstjustering 15.03.2024. Gjelder mest vedlikehold. Justeringen er ikke markert, men bare ajourført.

1. Historie

Borettslagets stiftelsesår er 1920, men planlegging og bygging startet tidligere. Vi er Norges eldste private borettslag og er ikke medlem av noe boligbyggelag. Boligenes plassering og fasadestørrelser er uendret. Vinduers utforming og størrelser har blitt endret. Det samme med inngangspartier.

Borettslaget består av to deler. En del er 9 hus, hver med to leiligheter, og med adresse Oscar Pedersens vei 51 A til 51 I. Området grenser hovedsaklig mot Kulåsparken, Borregaardsparken, Oscar Pedersens vei og Nedre Kulås Vei og kalles for "Ninive". Noen eldre folk i Sarpsborg mener at det kommer av " Ni hus nede ved". Andre sier at navnet er hentet fra Bibelen og at det ble brukt fra den gang Menighetshuset ble bygget. Det er nærmeste nabo og er i dag eid av Sarpsborg Jantisjarkorps.

Den andre delen består også av ni hus og ligger på andre siden av Kulåsparken, nærmere byens sentrum. Det er ett hus med to leiligheter med adresse Nansens gate 19. Øvrige hus har adresse Borghildsgate 33 t.o.m. nr 47. Her er det to hus med to leiligheter og seks hus med fire leiligheter i hvert hus. (Dobbelthus)

Hver leilighet har egen inngang . Alle har stue, kjøkken og minst ett soverom. Noen få ble bygget med to soverom. Det kan være utført tilpassninger opp gjennom årene slik at det kan være flere leiligheter med to soverom. Alle leiligheter har nå bad og wc. De hadde ikke det i 1920.

I 1920 ble alle hus bygget med vannklossett og vaskerom med bryggepanne og løst stålbadekar i kjelleren.

Tomter og hus er bevaringsverdige og er med i kommunens "Gule liste". Det betyr bl.a at det ikke er tillatt med endringer av fasadene. Dvs f.eks å flytte vinduer, eller montere nye der det ikke står noe fra før.

Vi går ut fra at kjøper av leiligheten skal bo der.

1. Byggninger

1.1 Grunnmur og noen skillevegger i kjeller, er i betong med "grov" stein. Armering vet vi ikke noe om. Kjellergulv er med steinfylling og støp. Vannrør og kloakkrør er innstøpt i kjellergulv. Ikke noe vanntetting i grunnmurer eller kjellergulv. Fuktigheten inne i muren/kjellervegger varierer mellom ca 65% og opp mot ca 90 %. Støpte skillevegger kan også være fuktige etter kraftig regnvær.

Over grunnmur er alle bygningskonstruksjoner i tre. Det er stående reisverk av plank med not og fjær. Bredde 4 og 7/8". Tykkelse 2 og 1/4" . Samme materiale i noen skillevegger; eventuelt noe tynnere.

1.2 Opprinnelig takhøyde er 2,8 m, men det kan forekomme avvik. Isolasjon i etasjeskiller er tørket leire eller grus/shingel. Muligens utbrent koks. Mange leiligheter har nedforede tak. Enten i noen rom eller i alle.

1.3 Yttervegger har liggende panel. Opprinnelig uten isolasjon, bare enkel form for vindtetting. Innvendig har ytterveggene rupanel. Flere yttervegger har skiftet kledning med forbedring av vindtetting og isolasjon. Se bilder av konstruksjon på vår Facebookside.
P g a bygningskonstruksjonen er det ikke mulig å isolere til dagens standard. Ytterkledning og vindtetting blir forbedret etter hvert som ytterkledning skiftes ut. Det er mulig at enkelte hus eller leiligheter er bedre vindtettet og isolert (innvendig?) enn andre. Det er ikke noen registrering i borettslaget om hva som er gjort på det enkelte hus opp gjennom årene. De ble bygget i årene ca 1918 - ca 1920. Eventuell innvendig isolering bekostes av andelshaver. En del rom har fått nedforet tak. Vi vet ikke om det er tilleggsisolert over nedforet himling.
I hulrommet mellom mansardtaket og innervegger i annen etasje, er det ikke isolasjon. Borettslaget har vurdert å blåse inn isolasjon, men det er utsatt, dels pga økonomi og dels fordi det kreves materiale som ikke synker ned over tid. Eventuell ominnredning i leilighetene må ta hensyne til bærende vegger og forskrifter med hensyn til pipa.

1.4 Alle piper har fått stålpiper innvendig. (2013) Alle leiligheter kan bruke vedfyring. Dersom det monteres en peis eller ovn, kan det bli nødvendig å montere ett spjeld i røkrøret. Det er god trekk i en stålpipe. Ifølge leverandør av stålpipene, skal det være avsatt to tilkoblingspunkter for røkrør fra peisovn. En for lav og en for høy innføring av røkrør i henhold til standard. Kfr leverandør/selger av peisovner/vanlige ovner. Pipene har ett løp for røk og ett for luft. Det er ikke foretatt inspeksjon for luftdelen.

1.5 Alle vannrør og avløpsrør fra vasker på kjøkken og i bad/wc ble skiftet i 2016. Den delen av røranlegget som er montert i hver leilighet, vedlikeholdes , f.eks rense vannlåser og sluk, av andelshaver. Dersom det oppstår vannlekkasje som følge av manglende vedlikehold, bekostes dette av andelshaver. Vannforbruket pr hus måles av en vannmåler plassert i kjeller. Vi kan få statistkk fra kommunen. Det vil selvfølgelig variere gjennom året og over flere år. Styret kan følge med for å avdekke unormalt vannforbruk. F.eks som følge av dårlige og gamle pakninger i klosett og vannkraner. Andelshavere må sørge for å skifte pakninger. (Eller betale merutgiftene?)

1.6 Alle hus har kjeller og romslige loft. Loft ble bygget til tørking av tøy.

1.7 Det er ikke noe vanntetting av grunnmur eller kjellergulv. De fleste hus har opprinnelig drenering. Ved kraftig regnvær, kan vanninnsig i kjellere forekomme. Normalt er kjellere ganske tørre, men det er høy relativ fuktighet i vegger og gulv. Ikke oppbevar ting i kjellere som kan ta skade av høy fuktiget
.

1.8 Det er målt høye verdier av radon i en del kjellere. De egner seg ikke til lengre opphold. Skal man bruke bod eller fellesrom til hobby , (trim?) så bør det luftes. Borettslaget har ett enkelt måleinstrument til radongass.

1.9 Utvendige vannrør og kloakkrør kan være fra 1920. De er nedgravd i våre eiendommer og er private. Vedlikehold og reparasjon av eventuelle skader, må vi selv betale. Vi har skiftet noen slike rør og har planer for flere rør som må tas snarest mulig. For å minimere slike arbeider spesielt for kloakkrørene, ber vi om at alle tenker seg om ved bruk av toalett og vasker. Toalettet skal brukes til det det er beregnet for, samt til vaskevann etter gulvvask og innvendig tak- og veggvask. Vaskevannet kan **ikke** inneholde ting som kan tette rørene, f.eks menneskehår, dyreår o.l. Q-tips, vanlig tørkepapir, våtservietter , bind, tamponger o.l **skal IKKE spyles ned i do.** Tenk også på å rense lofilteret i klesvaskemaskina. Dersom det filteret ikke renses, så blir lo fra vask (tenk frotte-håndklær) skylt forbi lofilteret og havner i kloakkrøra. Det er meget kostbart å spyle eller skifte ut gamle rør.

1.10 Rester etter matlagning skal tørkes bort med kjøkkenpapir. Både fra stekepanner, gryter, og servise. Papiret skal i samme posen som matavfallet. Dette er kommunale regler som kom vinteren 23/24. Det er viktig at det **ikke** kommer fett og matrester ned i rørsystemet i kjeller og videre ut i bakken. Trykkspyling kan foretas, men det har sin pris og kan gi skader på så gamle rør. For mange år siden måtte vi pigge opp ett kjellergulv og grave utenfor. Det betød ikke vann for de som bodde der og vanskelig å bruke toalett. For ca to uker etter det jeg husker. Pigge i kjeller, betyr MYE betongstøv "overalt" i kjeller. Kostnad, ca 250.000,--. I dag vil en slik jobb koste mye mer. Det betød husleieøkning for alle i borettslaget.

1.11 Det er lytt i våre gamle hus. Det skal ikke så mye volum til på musikk-anlegg eller tv før det blir generende for andre. Kfr ordensreglene. Gjentatte brudd på reglene vil bli vurdert til politianmeldelse.

1.12 Det er tilatt å montere varmepumpe. Styret skal ha beskjed om plassering av utedel og tilhørende røropplegg i god tid før innkjøp og montering. Riksantikvaren har råd vedrørende montering av varmepumper i gamle hus.

1.13 Det er foretatt befaring av tak på alle hus og karnapper i annen etasje. Vi fant en del råteskader og repareasjonsarbeider og utskifting av takstein med sløyfer og vanntetting, pågår. Det er kostbare reparasjoner og vi forsøker å spare noen penger hvert år forbeholdt slike reparasjoner. I tillegg tok vi opp nytt lån på 2.9 mill i førsten av 2024. Andelshavere er bedt om å foreta inspeksjoner spesielt etter kraftige regnskyll, men hittil er det ikke oppdaget lekkasje på noen flere tak. Uforutsette skader kan medføre høyere lån og dvs økning av husleia. Siste økning av husleie/felleskostnader gjelder fra 15. februar 2024.

1.14 Til hver leilighet hører det med bodareal på loft og i kjeller. For firemannsboliger er trapper, gang i kjeller og på loft rømningsveier i tilfelle brann. Trapper og gangareal skal derfor ikke benyttes som lagerplass. Dersom en andelshaver innreder bod i kjeller med tette vegger, spesielt mot mur, kan borettslaget forlange disse fjernet ved misstanke eller påvisning av mugg og / eller råteskader.

1.15 Vi har ikke systemnøkler. Dvs at det ikke finnes en nøkkel som kan låse opp alle dører. SKB betaler ny låsesylinder for hovedinngangsdør (ytterdør) av rimeligste type dersom den er slitt og må skiftes ut. Dersom andelshaver ønsker sikkerhetslås eller kodelås, må andelshaver betale dette selv.

1.16 Eventuell parkering på tomta, avtales med øvrige andelshavere i huset. Dersom det er fysisk plass på tomta, kan eier av andelsleilighet benytte en plass.

2. Økonomi

2.1 Det er fellesgjeld med flytende rente. Se regnskap. Samlet gjeld fås oppgitt hos vår forretningsføere Solibo. De fører også regnskapet vårt.
2.2 Det ble tatt opp lån i 2016, 2019, 2022 og 2024. Deler av dette er brukt til utvendig maling av de hus som ikke har blitt malt vha dugnad. Resten av gamle vinduer skiftes ut. Disse arbeider ble ferdige i 2023.
2.3 Vi har ikke fellesgjeldsforsikring. Vi er frittstående og ikke medlem av noe boligbyggelag.
2.4 Det er eier av andelsleilighet som er ansvarlig for sin husleie. Eventuellt arvinger ved dødsfall. Dersom det ikke er arvinger og leilighetens salgssum ikke dekker skyldig husleie, kan SKB bli belastet.
2.5 For beløp til husleie (= fellesutgiftene) henvises til selger eller Solibo. Husleien blir normalt øket på årsmøtet for å dekke inn forventet prisstigning og vedlikeholdsbehov. Se årsmøtepapirer for siste driftsår og referat. Årsmøter holdes normalt i slutten av april hvert år. Eventuelle husleierestanser tar vi opp pr overtagelsesdato. Kfr også Solibo. De gir opplysninger om leilighetens skattemessige forhold.
2.6 Fellesutgiftene, (=husleien) går til nedbetaling av borettslagets gjeld, offentlige avgifter som eiendomsskatt, søppel, vannavgift o.l., samt vedlikehold, f.eks snekkerarbeider (ikke for leilighetene. Husleia justeres etter offentlige utgifter, avgifter og skatter, f.eks eiendomsskatt. Inkludert i husleia er også avgift for Telia kabeltv med standardpakke og internett med Telia's laveste hastighet.
Husleia går **IKKE** til plenklipp, stell av hage, hekker, fortau m.v. Vi har **IKKE** egen vaktmester.
Ved **å kjøpe leilighet, forventes det at kjøper har interesse for hagestell**.
2.7 Vi har ikke partialobligasjon
2.8 Eiendommene til SKB er fullverdiforsikret i if. Polisenr SP409898.7.1 og SP567117.9.1 med forfall 01.01. og 01.07 hvert år. Innboforsikring er andelshavers ansvar.
2.9 Gebyr ved salg av leiligheter, følger burettslagslova § 4-22. Dvs fem ganger rettsgebyret pr d d (kr 1199,-) , pluss kr 600,- for andelsbrevet. Overføres vår konto når salg er gjennomført. Faktureres ikke, såvidt jeg kan se av tidligere regnskap. Kfr Solibo for oppgjøret.
2.10. For andelshavers del av fellesgjeld osv, Solibo regnskapsbyrå
2.11 Vedr pant i leiligheten. Vi har ikke fått noen nye opplysninger om dette. Vi har heller ikke fått opplysninger om pant ved salg for noen leiligheter de siste årene.
2.12 Styret jobber med planer for utskifting av rør for vann og kloakk. Dette gjelder mest Borghilds gate. Planen tar sikte på utskifting tidlig i 2024.

3. Vedlikehold

3.1 Maling av hus startet i 2022 og ble ferdig i 2023. Fremtidig skal det foretas husvask ca hvert tredje år, men angrep av svertesopp må vurderes for hver vegg. Takrenner skal også renses hvert år etter at bladene har falt av trærne på høsten. Årsmøtet avgjør om dette skal være dugnadsarbeide eller innleid hjelp som betales av fellesutgiftene.

3.2 Det er bestemt at alle leiligheter som trenger det, skal få nye inngangsdører (ytterdører) i løpet av 2024. Arbeidet pågår nå. pr mars 2024.

3.3 Trapp til kjeller, annen etg og loft, er fellesareal og vedlikeholdes av borettslaget. Vi praktiserer at dette gjøres på dugnad av de som bor der. Borettslaget bekoster malingen.

3.4. Vedlikehold av leilighet og ting tilhørende leiligheten er andelshavers ansvar. F.eks dusjhode, kraner og rør, sluk. Også varmtvannsbereder. Den kan være plassert i kjeller, i leiligheten eller på loft.

3.5 Vinduer er borettslagets ansvar, men de skal vedlikeholdes, dvs males innvendig og utvendig av andelshaver. Dersom de ikke er vedlikeholdt av tidligere eier(e), overtar kjøper ansvaret og kan bli

pålagt å betale deler eller hele kostnaden ved utskifting. Alle leiligheter har nye vinduer. Det er viktig at også nye vinduer følges opp med vedlikehold fremover.

3.6 Borettslaget har ikke hekkeklippere, plenklippeutstyr eller snømåkeutstyr. Se årsberetningen for aktiva.

4. **Elektrisk anlegg.**

4.1 Dersom leiligheten ikke har moderne sikringsskap, anbefaler vi at anleggets standard sjekkes av installatør. Det bør monteres overspenningsvern i sikringsskapet. Slike arbeider tilhører leiligheten og bekostes av andelshaver. (Kjøper). Leilighet i første etasje er tilkoplet strøm til kjellertrapp og gang i kjeller. Muligens bod(er). Dette er løst litt forskjellig fra hus til hus. Leilighet i annen etasje er tilkoplet strøm til trapp til annen etasje og loft. Vaskemaskin plassert i kjeller,skal ha egen kurs fra sikringsskapet tilhørende leiligheten. Det samme gjelder for fryser og varmtvannsbereder. Montering av lader for elektrisk kjøretøy: søknad sendes styret med forslag til plassering. Lader tilkobles leilighetens måler. Elektrisk inntaksledning er meget gammel og har begrenset kapasitet for strømuttak.

5. Annet

5.1 Det er forkjøpsrett. Når kjøpssum er klar og kjøper er bestemt, gir eiendomsmegler borettslaget beskjed. Forkjøpsretten gjelder i to uker fra den dato som står på borettslagets brev til medlemmene. Ved overtagelse skal en representant for borettslaget være til stede. Se også Lov for Burettslag.

5.2. SKB skal godkjenne ny eier, jmfr Burettslagsloven § 4-5. Det står ingenting i loven om på hvilket grunnlag godkjenning skal gis. Ikke har vi kredittopplysninger på vedkommende, ikke vandelsattest fra politiet, ikke anbefalinger fra andre boforhold. Folk som kjøper seg en andelsleilighet og IKKE foretar hekkeklipp, plenklipp, utvendig husvask, fjerning av ugress under gjerder osv , kan bli pålagt og leie folk til jobben. Alternativt kan styret leie folk og sende regninga til andelshaver.

5.3 Borettslaget anskaffet for noen år siden, utstyr fra Norsk Brannvern. Hvert hus fikk brannvarslere som går på egen sone. Minst en i hver leilighet, loft og kjeller. Ved utløsning av en, går det automatisk og trådløst aktivering til de øvrige. Det er de som bor i hvert hus, som må teste av og til at de er i orden. Dersom brannmelder er defekt eller mangler, gis det beskjed til leder. Våren 2019 er det installert nye brannvarslere med 10 års batteri i alle hus og hver leilighet har fått nye brannslukkningsapparater. Det er også slike apparater i kjellere og trapp til annen etasje. Det er montert tablåer for avstilling av alarmen i hver trapp til annen etasje. Røkmeldere og håndslukkningsapparater er borettslagets eiendom. De siste par årene har enkelte brannmeldere fått feil. Det betyr at det ikke er felles varsling pr hus. Styret er i dialog med leverandør om hva som skal gjøres fremover.

5.4 For noen leiligheter i annen etasje er det montert utvendig redningsstige. Det anbefales at andelshaver tester ut hvordan det er å komme seg ut gjennom vinduet og inn på stigen. SKB har hittil ikke arrangert øvelser.

5.5 Telia er leverandør av TV og internett. Noe alternativ finnes ikke for TV. Det er ikke tillatt å montere parabol eller annen antenne på hus eller eiendommer. Andelshaver skal ikke betale avgift for TV boksen eller Telia's trådløse modem. Internetthastighet (bredbånd) er Telias laveste standard. Ønskes det annen dekoder/modem med og/eller høyere internetthastighet, bestilles dette direkte hos Telia. Dette blir direktefakturert andelshaver. Borettslagets kundenummer er 90010277. Sjekk på Telia's hjemmeside og gi beskjed før innflytting om at det kommer ny eier på anlegget.

Dersom en andelshaver ønsker annen leverandør av bredbånd, f.eks fiber, gir ikke dette fradrag i husleia (fellesutgiftene) HomeNet har gravd ned fiberkabel i Borghilds gate. I Oscar Pedersens vei, Ninive er det nå gravd ned trekkerør for fiberkabel. Disse rør er avsluttet ved tomtegrense. Det er ikke bestemt at borettslaget skal benytte seg av HomeNet.

5.6 Borettslaget jobber med planer om å få til biloppstillingsplasser eller garasjer på tomtene. Vi tenker oss en plass/garasje pr andel eiet av andelseier eller et garasjelag og ikke eiet av borettslaget. Det er noen få eldre garasjer. Disse eies av andelseier og følger med ved salg. Det kan komme bestemmelser fra kommunen eller annen myndighet om at vi ikke kan bygge garasjer pga eiendommenes verneverdi. Det er ingen planer for ladepunkter til el.bil. Dersom det ønskes ladepunkt for elektrisk kjøretøy, må det beskostes av andelshaver og tilkobles leilighetens sikringsskap. Styret har under vurdering om hvor slike ladepunkter skal plasseres. Søknad om plassering av ladepunkt, må sendes styret.

5.7 Borregaard fabrikker holder på å utarbeide sikkerhetssoner. Borettslaget har ikke mottatt noe skriv vedr. dette., men ifølge den vurdering som hittil er foretatt av Borregaard i samarbeid med myndighetene, så blir ikke noen av våre eiendommer / hus liggende innenfor faresonene. Kfr Sarpsborg kommune og Borregaard.

5.8 Fremleie. Vi ønsker at eiere av våre leiligheter skal bo i leilighetene. Styret skal ha begrunnet søknad dersom en andelseier ønsker å leie ut. Vi må også vite hvem som skal leie og nødvendige personlige opplysninger som offentlig myndighet kan få bruk for. Andelseier må selv bo i leiligheten minst 2 år før det kan søkes om fremleie. Den får da en gyldighet på 3 år. Se også vedtekter og Burettslagslova.

5.9 For dyrehold: Se husordensregler og Husleieloven Kap 4, paragraf 5 - 2. Og Lov for Burettslag av 15.august 2005. Dersom kjøper skal ha dyr, må godkjenning innhentes fra de andre som bor i huset, bl.a på grunn av eventuelle allergier. Styret skal ha kopi av slik godkjenning. Hunder som bjeffer til stadighet, f.eks. når eier ikke er tilstede, kan man ikke ha. **Det er liten eller ingen (lyd-) isolasjon mellom leilighetene.**
Dersom andelseier ikke overholder regler og lover, kan styret vudere retten til å bo i borettslaget.

Dette skrivet er oppdatert i forhold til nye vinduer, husmaling, nye ytterdører og utbedring av tak inklusive karnapper i annen etasje.

Sarpsborg, 15. mars, 2024. Øistein Darum, leder. Telefon 92 63 34 16

Sarpsborg Kooperative Borettslag, Org.nr: 956 347 564
v/ Øistein Darum, Oscar Pedersens vei 51 B, 1724 Sarpsborg
Tlf. 400 10 211, sarpkobo@gmail.com

GODKJENNELSESPAPIR
FOR
OVERTAKELSE / KJØP AV LEILIGHETER

ETT AV STYRETS MEDLEMMER HAR LEVERT UT FØLGENDE DOKUMENTER:

KOPI AV LEIEKONTRAKT, VEDTEKTER OG ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET. Infoskriv som vedlegg til meglere. Liste over vedlikeholdbehov.

Andre opplysninger: Det er ikke tillatt å montere parabol på hus eller andre deler av eiendommen. Leverandør av tv- og internettsignaler er Telia. Borettslaget har felles avtale. Se infoskriv til meglere.

VIKTIG!!
For fett og matrester i stekepanner, kjeler, tallerkner osv:
Disse skal tørkes godt av med tørkepapir som skal i egen boks for Matavfall..
Matrester skal ikke spyles ned i vask eller do. (WC) Kloakkrørene er fra 1920 og tåler ikke det. Kfr www.fettvett.no og www.sortere.no

DETTE GODKJENNELSESPAPIR GJELDER LEILIGHET NR .....

ADRESSE: .....

JEG HAR IKKE MOTTATT KOPI AV ANDELSBREVET. Original av andelsbrev, oppbevares av borettslaget.

JEG HAR UNDERTEGNET LEIEKONTRAKTEN. Kopi av kontrakten oppbevares av borettslaget.

JEG HAR MOTTATT VEDTEKTER OG ORDENSREGLER FOR SARPSBORG KOOPERATIVE BORETTSLAG OG JEG GODTAR DISSE.

BEMERKNINGER VED OVERTAKELSEN:

SARPSBORG DEN _____
andelshaver

---
for borettslaget

DETTE PAPIR ER I TO EKSEMPLARER. ETT FOR ANDELSHAVER OG ETT FOR BORETTSLAGET

ANDELSHAVERS TELEFONNR.....

ANDELSHAVERS E.MAIL.....

Sarpsborg Kooperative Borettslag, Org.nr: 956 347 564
v/ Øistein Darum, Oscar Pedersens vei 51B, 1724 Sarpsborg
Tlf. 400 10 211, sarpkobo@gmail.com

K O N T R A K T F O R

ANDELSLEILIGHET I BORETTSLAG

(Justert i h.h.t. Lov for burettslag av 15. august 2005)
(Jmfr eventuelle senere endringer av loven)
(Tilpasset og vedtatt i årsmøtet, holdt 03.05. 2012)

Mellom

Andelslag: Sarpsborg Kooperative Borettslag. I denne kontrakt: SKB

og

Andelshaver: _____

Personnr.

er i dag inngått følgende avtale:

§ 1 - ANDELEN GJELDER

Jmfr § 5 i burettslagslova

En leilighet på _____ rom og kjøkken med tilhørende ytre rom, kjeller og hage i Sarpsborg Kooperative Borettslags eiendom med adresse _____ og leilighetsnummer _____.

§ 2 - LEILIGHETENS ANDEL AV BORETTSLAGETS FELLESUTGIFTER, BETALING OG REGULERING

Jmfr § 5 i burettslagslova

Andel av fellesutgiftene er kr. _____,- pr. måned.

Andelen betales forskuddsvis og uten løpedager den 15. i hver måned - første gang den med kr. _____,- for perioden fra _____.

Beløpet betales til SKB's konto: 1506.90.63885. Faktura sendes fra innbetalingstjenester.no Dersom SKB bytter bankforbindelse etter inngåelse av denne kontrakt, føres ny konto inn her:.....

For andelsbeløp som ikke blir betalt ved forfall svarer andelshaveren 12 % forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100.

Andelshaver eller andelshavers arvinger forplikter seg til å betale fellesutgiftene inntil ny andelshaver overtar leiligheten.

Borettslaget kan endre andelen av fellesutgiftene med 3 måneders varsel. Dersom årsmøtet vedtar endringer, er ikke borettslaget pliktig til å orientere hver andelseier, men henviser til årsmøtereferatet.

§ 3 -KONTRAKTENS VARIGHET
Jmfr § 4 og § 5 i burettslagslova

Leiligheten overtas av andelshaveren den: _____

SKB kan kun si opp eller heve denne kontrakt når andelshaveren vesentlig misligholder denne kontrakt, bryter burettslagslova eller gjør seg skyldig i grove brudd på gjeldende vedtekter og ordensregler.

Andelshaveren må si opp denne kontrakt ved salg.

Bruksetten faller bort når andelshaveren ikke lenger er eier av den andel og det borettsinnskudd som er knyttet til denne leilighet. (Som nevnt i § 1) Jmfr også borettslagets vedtekter.

§ 4 - SÆRLIGE BESTEMMELSER

Alle tvister som måtte oppstå mellom SKB og andelshaver som følge av denne kontrakt skal søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom partene ikke klarer å enes skal tvisten avgjøres av vanlige domstoler. Eiendommens verneting vedtas.

Dyrehold er tillatt i henhold til burettslagslova. Dyrehold skal avtales med øvrige andelshavere i hvert hus. Hunder skal være stillfarne og ikke gjø eller gneldre utidig. F.eks når eier ikke er hjemme.

Underskrevne andelshaver(e) er kjent med SKB's vedtekter og ordensregler og godtar disse.

Underskrevne andelshaver(e) og representant for SKB er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtale, som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav SKB og andelshaver har hvert sitt eksemplar.

Hvor ikke annet er avtalt, gjelder bestemmelsene i Lov for burettslag av 15. august 2005

Andelsbrev i borettslaget som ovennevnte bolig er knyttet til er i dag pantsatt. De nevnte dokumenter oppbevares av borettslaget som sikkerhet for ethvert krav mot andelshaveren i henhold til denne kontrakten. Andelseier, ektefelle og/eller registrert partner samtykker til pantsettelsen ved sin underskrift nedenfor.

Sarpsborg, _____

_____ _____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sarpsborg Kooperative Borettslag Andelshaver

Kontrakten skal også underskrives av ektefelle/registrert partner når boligen tjener som felles bolig.

Ektefelle/registrert partner

Ordensregler
for
Sarpsborg Kooperative Borettslag

Vedtatt på årsmøtet for driftsåret 2011.

A.) "Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen vårt borettslag. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge i hjemmene. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt, og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

B) "Husorden" er en del av husleiekontrakten og mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som "Husordens" bestemmelser.

1. Nye leieboere skal gjøres kjent med ordensregler når de flytter inn.

2. Leieboere må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av rom m.m. som benyttes i fellesskap.

3. Naboer skal ikke forstyrre hverandre med bråk. Radio, TV og musikkanlegg skal benyttes hensynsfullt. Etter klokken 23:30 skal det ikke være hørbar lyd fra en leilighet til en annen. (Unntak er barnegråt) Det er ikke tillatt med fester ol som gir generende lyd. Unntak er 17. mai og nyttårsaften. Ønsker noen å markere enkelte anledninger som kan medføre høy lyd, varsles naboer minst to uker på forhånd. Slike markeringer avsluttes etter avtale med naboer.

4. Utgangangsdører skal holdes mest mulig stengt, og skal være låst om natten

5. Feiing av gårdsplass, rennesten, fortau og utenfor gjerdet, skal foretas av hver enkelt leieboer der de har sitt uteareale. Fortau skal måkes rent for snø og strøes med sand slik at det ikke skjer noen ulykker. Klipping av plen er normalt ikke tillatt på helligdager.

6. Matrester eller annet avfall skal ikke kastes på bakken utenfor vinduer eller på plenene. Ødelagte vinduer skal erstattes og nye settes inn øyeblikkelig så utøy ikke slipper inn.

7. Dyrehold kan tillates. Styret skal ha søknad fra andelseier. Søknaden skal vedlegges dokumentasjon fra naboer (andelseier / brukere) om deres syn på dyreholdet. Burdyr tillates uten slik søknad.
Dyreholdet skal ikke være til ulempe for utleieren eller andelseiere / brukere av boligen / eiendommene
Utleieren er her Sarpsborg Kooperative Borettslag, representert ved styret og styrets leder.
Brukereer den / de person(er) som bebor leiligheten.

8. Biler, båter o.l., skal ikke settes der det er felles avkjørsel. Parkering innenfor inngjerdet område: Andelseiere i hvert hus bestemmer i fellesskap hvor biler kan parkere. Store biler skal ikke parkeres på eiendommene slik at de hindrer utsikt eller er skjemmende for naboer. Ved uenighet kontaktes styret.

9. Fotballsparking eller ballslåing på gårdsplass eller i hager er ikke tillatt. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass.

10. Det skal ikke utøves hærverk på bebyggelse, beplantning, gjerder e.l.

11. Parkeringsplassen inne i rundingen i Oscar Pedersensvei, skal kun benyttes av de som har fått tildelt parkeringsplass, og det skal kun stå en bil pr.plass.

12. Vask kjellertrapp utføres av andelseier i 1. etg. Vask av gang, trapp til 2.etg og loft, utføres av andelshaver 2. etg. Vask av tak og vegger i inngangspartiet, trapperom til 2.etg og til loft, utføres av andelseier i 2. etg. Fellesrommene rengjøres minst en gang i året i sammen.

13. Det skal ikke oppbevares ting i ganger, trapper og andre fellesrom, slik at ferdsel blir vanskeliggjort.

14. Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som gis i følgende lov:
LOV 2003-06-06 nr 39, § 5-9, (2) : Oppfører brukaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følgje utan behandling ved allmennprosess.

15. Uoverensstemmelser eller klager av enhver art skal bringes snarest skriftelig inn til gransking, og avgjørelse av saken til styret.

16. Ved fraflytting av leiligheten skal alle rom ryddes og rengjøres.

17. I de leiligheter som har bad i 2. etg og som ikke har dette rom i forskriftsmessig stand, og som ved uaktsomhet forårsaker vannskade i etasjen under, vil ikke skadene dekkes økonomisk av borettslaget, men av andelshaveren til leiligheten i 2. etg.

18. Alle nøkler tilhørende leiligheten og eventuelle låste boder, skal ved salg leveres til ny andelshaver.

19. Gangporter skal normalt holdes lukket. Kjøreporter kan stå åpne, men det er ønskelig at de lukkes i helger, 1. og 17. mai og øvrige helgedager. Spesiellt gjelder dette i Borghilds gate og Nansens gate.

Øistein Darum, sekretær.

Vedtekter

for

Sarpsborg Kooperative Borettslag

Org nr 956 347 564

I vedtektene så benyttes forkortelsen SKB i en del paragrafer.

Disse vedtektene tar utgangspunkt i de fra mai 2003 og de fra 3. mai 2012. De er samordnet med lagets "Kontrakt for andelsleilighet i borettslag" Kontrakten inngås når andelsleilighet skifter eier.

Vedtektene er sist vedtatt på lagets generalforsamling 12.06.2024, tidligere endret 22. juli, 2022

Vedtektene er gyldig fra samme dato, jamført og tilpasset Besl.O.nr.85 (2002-2003)

LOV 2003-06-06 nr 39: Lov om burettslag (burettslagslova).
I vedtektene er henvisninger til lovens avsnitt og paragrafer oppført med *kursiv.*

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Sarpsborg Kooperative Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseiere.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Sarpsborg Kommune.

§ 2 Andeler - Ansvar

Andelene skal være på kr. 600,-.
Andre setning erstattes av:
Ved å overta en andel, f.eks kjøpe seg inn i andelslaget SKB, forplikter man seg til å være med i ett kooperativt ansvar for borettslagets fellesutgifter.

Borettslaget har ikke forsikring som dekker tap av manglende innbetaling av fellesgjeld, men vi har første prioritet ved mislighold. Se § 20.

§ 3 Andelseiere.

Bare enkeltpersoner, (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn 1 andel.
Det henvises også til burettslagslova, § 4-1 og § 4-2

§ 4 Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Før overdragelsen må forhold nevnt i § 20, være i orden.
Det henvises også til burettslagslova, § 4-4

§ 5 Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Når borettslaget mottar melding om salg, normalt fra en eiendomsmegler, eller arveoverførsel av en leilighet, skal det opplyses om hvem som overtar. Den meldingen kan gjelde som søknad til styret om godkjenning, men den som overtar kan sende inn egen søknad.

Når leiligheten overtas av ny andelshaver, skal en representant for styret være tilstede. Da undertegnes:
"Godkjennelsespapir for overtakelse/ kjøp av leilighet" I papiret nevnes hvilke dokumenter som gjelder for overtakelsen. Det er ordensreglene, vedtektene og andre relevante dokumenter som listes opp i papiret..og
"Kontrakt for andelsleilighet i borettslag".

Overnevnte papirer må undertegnes av kjøper og styrerepresentant som et bevis på at kjøper er godkjent.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd- ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slekninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller

hadde felles husstand med da han døde, eller av noen i andelseierens husstand som andre/ eieren har eller har hatt eller venter barn med. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i vanlig bruk som bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget, og om dette er endelig dersom søksmål ikke er reist inne 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, før innflytting finner sted, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

Det henvises også til burettslagslova, § 4-5, 4-6 og 4-7

§ 6 Forkjøpsrett.
Dersom andel overdras (selges), har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldene, og på deres vegne gjøre retten gjeldene innen 14 dager etter at borettslaget har mottatt skriftlig melding.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen.
Ansenniteten regnes etter dato for undertegnelse av
"Godkjennelsespapir for overtakelse/ kjøp av leilighet"
"Kontrakt for andelsleilighet i borettslag".

Står flere andelseiere med lik ansiennitet, foretas loddtrekning. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Det finnes folk som har bodd lenge i borettslaget og derfor ikke har noen form for kontrakt. Da skal styret foreta en vurdering for å finne ut hvem som har lengst ansiennitet.

Det henvises også til burettslagslova, § 4-12 t.o.m. § 4-22

§ 7 Styret.
Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder, en nestleder og ett styremedlem som skal fungere som sekretær. I tillegg, ett varamedlem.

Funksjonstiden for leder og nestleder, er to år. Styremedlem og varamedlem velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Styret velges av generalforsamlingen.

Leder og nestleder velges ved særskilt valg.

Styretiden regnes ett år fra generalforsamlingen/årsmøtet som skal holdes innen utgangen av april. Regnskapsåret gjelder som før fra 1. januar til 31. desember. Styret har således også ansvar for 1. kvartal hvert påfølgende år. (Januar, februar og mars.)

Det kan bli nødvendig å justere personer og sammensetning, f.eks hvis ett medlem trer ut av styret ved salg av sin leilighet. Eventuelt innkalles til valgmøte/ekstraordinær generalforsamling.

Dersom ingen andelshavere ønsker å sitte i styret, kan borettslaget leie inn andre til oppgavene. Da må en generalforsamling fatte vedtak om det.

Det henvises også til burettslagslova, § 8-1 t.o.m. § 8-8

§ 8 Styrets vedtak
Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede, og minst to stemmer er for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:
1. Ombygge , påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1 andre ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 9 Firmategning.
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10 Generalforsamling. (Årsmøte)
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april måned. Det kan oppstå uforutsette hendelser som gjør at denne tiden ikke kan overholdes. Styret må gi orientering til andelshaverne om dette. Genralforsamling/årsmøtet skal avholdes innnen utgangen av julimåned for å unngå tilleggsregning fra Brønnøysundregistrene.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamling innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst fem, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Ønsker en andelshaver en sak behandlet på den oridnære generalforsamlingen, henvises det til burrettslovens § 7.6 og § 7.7

§ 11 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.
På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jnf. vedtektenes §7.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Til orientering: Regnskapspliktige skal for hvert regnskapsår utarbeide årsberetning i samsvar med bestemmelsene i denne loven. Plikten til å utarbeide årsberetning gjelder ikke for små foretak. SKB defineres som et lite foretak.

Lov om årsregnskap m.v. (regnskapsloven)
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1998-07-17-56

§ 12 Møteledelse og avstemming.
Generalforsamlingen ledes av lederen i styret, med mindre generalforsamlingen velger annen møteleder.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13 Revisor.
Styret gis mandat på ordinær generalforsamling til å velge revisor. Revisor skal enten være statsautorisert eller registrert revisor.

§ 14 Endring i vedtektene.
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15 Forholdet til borettslovene.
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag: LOV 2003-06-06 nr 39 med senere endringer.

§ 16 Utleie eller fremleie eller å overlate bruken til andre
Fremleie er ikke tillatt uten SKB's skriftlige samtykke. Borettslaget har søknadsskjema og kontrakt som skal benyttes. Fremleie kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.
Det regnes ikke som fremleie at andelshaveren tar opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn.

Opptak av husstandsmedlemmer kan nektes dersom helsemyndighetene finner at boligen vil bli overbefolket.

For saksbenhandling kan styret kreve inn ett engangsbeløp på inntil 50% av den månedlige husleie/fellesugift.
Det henvises også til burettslagslova, § 5-3 t.o.m. § 5-8

§ 17 Overdragelse av andel med tilhørende rettigheter og forpliktelser
Andelshaveren har rett til å overdra/selge sin andelsleilighet, men bare hvis han samtidig og til samme person overdrar den andel og det borettsinnskudd som andelen er knyttet til.

Det henvises også til burettslagslova, § 4-x og § 5-x

§ 18 Andelshaverens bruk, vedlikehold, plikter o.l.

18.1 Andelshaveren skal på egen bekostning innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til utføre det nødvendige vedlikehold. Til dette hører å vedlikeholde og om nødvendig skifte ut låser med nøkler, sikringer,innvendige ruter, kraner, brytere, kontakter og lignende forbruksmateriell samt alle installasjoner, utstyr og gjenstander som tilhører andelens leilighet, boder på loft og i kjeller. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til felles trapperom, inklusive inngangsdøren til leiligheter i første og annen etasje. Andelshaver plikter å male eller beise vindusrammer utvendig og innvendig for å unngå råteskader. Dersom en andelshaver ikke overholder det som er nevnt i dette punkt, kan styret bestille arbeidet utført av et firma og faktura må betales av andelshaver. Dersom andelshaver ikke klarer å utføre vedlikeholdet, må andelshaver melde fra til styret.
Kostnad til maling / beis inngår i fellesutgiftene, men ikke eventuelle utgifter til arbeidet.

18.2. Ved innbrudd i boligen har andelshaver plikt til å reparere/skifte ut ødelagte vinduer/dører, så langt utgiftene dekkes av vanlig innboforsikring, som SKB anbefaler andelshaver å tegne. Andelshaver dekker mulig egenandel. Skader på inngangsdør som følge av innbrudd, dekkes av borettslaget. Eventuelt SKB's husforsikring.

18.3 Andelshaveren er forpliktet til å bekoste feiing av ovner, skifting av lyspærer i trapper, fellesrom og utenfor inngang. I 2-mannsboligene skal leiligheten i første etasje gi strøm til belysning av kjellertrapp og fellesrom kjeller. Leiligheten i annen etasje skal gi strøm til trapperom og loft. I 4-mannsboligene gjelder samme prinsipp, men strømforbruket fordeles på alle 4. Huset deles i to. Elektriske installasjoner er fellesanlegg og vedlikeholdes av SKB, men lyspærer skiftes av de som bor der. Strøm med tilhørende elektriske installasjoner til boder og eventuelle vaskemaskiner og frysere plassert i kjeller, bekostes av den enkelte andelshaver.Videre har andelshaveren ansvaret for å bekoste oppstaking av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås og fram til borettslagets felles hovedledning når dette er påkrevet.

18.4 Andelshaveren er forpliktet til å holde den til leilighet tilhørende hage og hekk

oppdyrket, beplantet og i pen stand, samt de arealer som er til felles bruk på hver tomteenhet. Eksperter anbefaler følgende vedrørende plen: sesongen bør starte med relativt høyt gress på 6-8 cm, til det har fått godt tak og god vekst etter vinteren. På forsommeren er det på tide å senke klippehøyden ned til 4-5 cm, mens gresset er fuktig om natten. Deretter et par centimeter høyere under den tørre sommeren. 4-5 centimeter er nok en passe lengde fra sensommeren og resten av vekstsesongen. Dersom en andelshaver ikke overholder det som er nevnt i dette punkt, kan styret bestille arbeidet utført av et firma og faktura må betales av andelshaver. Dersom andelshaver ikke klarer å utføre vedlikeholdet, må andelshaver melde fra til styret.

18.5 Andelshaveren er forpliktet til å forestå ytre vedlikehold så som vask av yttervegger og behandling av inngangsdør. Det kan være behov for slikt vedlikehold hvert tredje år. Videre feiing og måking av fortau i henhold til byvedtektene mv. Materialutgifter til slike arbeider bekostes av borettslaget, men ikke eventuelle utgifter til arbeidet. Dersom en andelshaver ikke overholder det som er nevnt i dette punkt, kan styret bestille arbeidet utført av et firma og faktura må betales av andelshaver. Dersom andelshaver ikke klarer å utføre vedlikeholdet, må andelshaver melde fra til styret.

18.6 Andelshaveren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste utgifter.

18.7 Andelshaveren plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som SKB fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Dette innebærer blant annet at leiligheten ikke må benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre leieboere og heller ikke på sådan måte at gårdens omdømme nedsettes. I vurdering av omdømme, inngår det som er nevnt i 18.4 og 18.5. Se også § 21.

18.8 Andelshaveren må erstatte all skade som skyldes ham / henne selv, hans / hennes husstand, fremleietakere, eller andre som han / hun har gitt adgang til boligen. Andelshaveren svarer også for skader ved frost som skyldes ham / henne selv eller noen han / hun er ansvarlig for. Leiligheten skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Dette gjelder også de rør som går i trapp mellom kjeller og andre etasje.

18.9 Dårlig eller feil utført håndtverk i leilighet som påfører skader i andre andelshaveres leilighet(er) eller boder i samme boenhet, dekkes ikke av SKB's forsikring. Andelshaver i leiligheten hvor skaden er forårsaket, forpliktes således til å erstatte skadene som påføres sin egen samt andre leilighet(er) og bod(er) og fellesareale som er forvoldt skade.

18.10 Andelshaveren plikter straks å sende varsel til SKB om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter andelshaver å sende melding om innen rimelig tid. Andelshaveren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for SKB som følge av skade som nevnt over. Er andelshaveren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

18.11 Andelshaver plikter å gi SKB adgang til leieobjektet for tilsyn, nødvendig pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Andelshaver skal varsles før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

18.12 Dersom andelshaver ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller ikke reparerer skader han plikter å utbedre, kan Sarpsborg Kooperative Borettslag la arbeidet utføres på hans/hennes kostnad og kreve erstatning etter husleielovens § 5-8.

18.13 Andelshaver må ikke uten skriftelig samtykke fra SKB benytte leligheten / boligen på annen måte enn fastsatt i disse vedtekter.

18.14 Borettslaget er med på kommunens "Gule Liste". Hovedsaklig dreier dette seg om at man ikke kan gjøre endringer i utvendig fasade. Vi er dermed også med i kommunens kulturminneplan.

18.15 Det er ikke tilatt å montere antenner på eiendommene.

18.16 Alle endringer i den bygningsmessige konstruksjon krever samtykke fra borettslaget. Det gjelder f.eks ominnredning av en leilighet.

18.17 Borettslaget har når som helst rett til å utføre de reparasjoner og den oppussing som er påkrevet. Andelshaveren må i denne forbindelse tillate nødvendig adkomst til leiligheten.

18.18 Enkelte leiligheter har egen garasje. Disse eies ikke av SKB, men følger med andelsleiligheten ved kjøp. Andelseier plikter å vedlikeholde garasjen på vanlig måte. Kostnad til maling / beis inngår i fellesutgiftene, men ikke eventuelle utgifter til arbeidet.

18.19 Enkelte leiligheter har egne utvendige boder. Disse eies og vedlikeholdes av SKB. De er sannsynligvis oppført før 1990.

18.20 Der hvor plassen tillater det, har hver andelshaver rett til biloppstillingsplass for en personbil. På enkelte eiendommer / tomter kan det plasseres to personbiler. Bilene skal plasseres på gruset areal, ikke plener. Dersom uteareal gjøres om fra plen / blomsterbedd og til parkering, bekostes dette av de som vil ha plass. Styret skal orienteres. Man kan søke styret om tilskudd til f.eks grus / singel. Ordningen administreres av de som bor i huset og av styret. Eventuelle nye garasjer må man søke styret og byens myndigheter om.

Det henvises også til burettslagslova, § 5-11 t.o.m. § 5-16

18.21 Det er ikke tillatt å lade el-sparkesykler inne i hus eller inntil hus utvendig. Det skal være minst 2 meter avstand mellom husvegg og el-sparkesykkelen.

18.22 Andelseier skal søke styret om plassering av utedel for varmepumper.

§ 19 SKB's vedlikeholdsplikter o.l.

SKB plikter å stille boligen til rådighet for andelshaveren i kontraktstiden og at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Omkostninger til vedlikehold og feiing av pipe inngår i fellesutgiftene.

SKB har ansvaret for vinduer, og plikter å sørge for at disse til enhver tid er intakte. (Dog har andelseier vedlikeholdsansvar for ramme og karm, se § 18)

Borettslaget betaler egenandelen for skader som oppstår på bygningen og som dekkes av SKB's bygningsforsikring.

Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må andelshaveren fremsette skriftelig innen 2 kalenderuker etter at han/hun oppdaget eller burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister andelshaveren retten til å påberope seg manglene.

Det henvises også til burettslagslova, § 5-17 og § 5-18

§ 20 - Andelshavers avtalebrudd

Blir månedsbeløpet, andelen av fellesutgiftene, eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a), vedtar andelshaver at tvangsfravikelse kan kreves. Samtidig kan borettslaget pålegge andelshaveren å overdra andel og borettsinnskudd til en person som borettslaget kan godkjenne.

Gjør andelshaveren seg ellers skyldig i vesentlig mislighold av kontrakt, vedtekter eller gjentatte brudd på ordensreglene, kan SKB si opp andelshaveren med en måneds varsel. SKB kan også gi ham / henne pålegg om å overdra andel og borettsinnskudd som nevnt i forrige avsnitt. Andelshaveren kan kreves utkastet etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2 tredje ledd c).

En andelshaver som flytter etter utkastelse eller krav fra SKB, plikter å betale andelen av fellesutgiftene for den tid som måtte som gå frem til leiligheten er solgt og overtatt av andre. Betalingsplikten opphører idet ny andelshaver overtar leiligheten. Andelshaver må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny salg, eventuellt fremleie.

Sarpsborg Kooperative Borettslag har 1. prioritets pant i andelshaverens andelsbrev for eventuelle krav i henhold til kontrakten og disse vedtekter samt skyldig husleie / fellesutgifter.

Det henvises også til burettslagslova, § 4-8

§ 21 - OPPSIGELSE / FLYTTINGSOPPFORDRING

Andelshaver skal ved fraflytting rengjøre leiligheten med tilhørende boder og loft og forevise den i vedlikeholdt stand til SKB, dersom SKB krever det. Dette gjelder også utearealer og hekker som andelseier har vedlikeholdansvar for. Dersom det påvises feil eller mangler som skyldes manglende normalt vedlikehold, skal det forhandles om hvordan dette skal rettes opp. SKB kan forlange at eventuell kostnad belastes andelshaver.

Dersom leiligheten ikke har vært pusset opp etter normal slitasje med f.eks fornying av maling, tapeter og gulvbelegg, er dette SKB uvedkommende, men ansees som en sak mellom selger og kjøper.

§ 22 - SÆRLIGE BESTEMMELSER

Alle tvister som måtte oppstå mellom SKB og andelshaver som følge av kontrakt, vedtekter eller ordensregler skal søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom partene ikke klarer å enes skal tvisten avgjøres av vanlige domstoler. Eiendommens verneting vedtas.

Dyrehold er tilatt i henhold til burettslagslova. Se også § 4 Kontrakt for andelsleilighet i borettslag.

Hvor ikke annet er avtalt, gjelder bestemmelsene i Lov for burettslag av 15. august 2005

Andelsbrev i borettslaget som ovennevnte bolig er knyttet til er i dag pantsatt. De nevnte dokumenter oppbevares av borettslaget som sikkerhet for ethvert krav mot andelshaveren i henhold til kontrakt og disse vedtekter.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Sarpsborg Kooperative Borettslag AL
10. juni 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

BEBOERMØTE AVHOLDES RETT ETTER AT GENERALFORSAMLINGEN ER AVSLUTTET. ENKEL BEVERTNING

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Til eiere i Sarpsborg Kooperative Borettslag AL

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **10.06.2025**
Tidspunkt: **19:00**
Sted: **Glenghuset, Dronningensgt. 34, Sarpsborg**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - 5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - 5.2 Valg av 2 varamedlem for 1 år
   - 5.3 Valg av valgkomite
6. **INNKOMNE FORSLAG**

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Øistein Darum	På valg:	2026
Styremedlem	Gard Vaaler	På valg:	2025
Styremedlem	Linda Jeanette Olsen	På valg:	2025
Varamedlem	Inge A. Langsholt	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/skb

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF forsikring
Polisenummer: SP409898

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Styrets arbeid – perioden 12.06.2024 til 10.05.2025

Styret har i perioden holdt mange styremøter. Det gjaldt nytt lån på kr 4.1 mill, oppfølging av snekkerarbeider og en andelseier som ikke har fulgt våre vedtekter og ordensregler. Saken er ikke løst, og vi har valgt å føre den konfidensielt.

Alle har fått nye ytterdører/inngangsdører. Beising av dørlister skal sendes ut på anbud.

Det såkalte Borregårdsrøret som var vannrøret til boliger nederst i Borghilds gate, ble skiftet ut. Vannrør til våre hus er private. Traseen var under eller i nærheten av hekkene, slik at de måtte fjernes. Styret vedtok å fjerne alle hekker i Borghilds gate. Det skal monteres gjerde i trekonstruksjoner, slik at det blir likt hele veien fra Oscar Pedersens vei og opp til Borghilds gate 47.

Vi har kjøpt nytt brannvarslingsutstyr som også gir alarm til leverandørs vaktsentral. Som det gamle, har det egen sone for hvert hus. Leverandør er Østfold Sikkerhetsservice.

Reparasjon av flere tak er foretatt. I Ninive gjenstår ett hus, nr 51 H. Snekkerne opplevde at flere hus i Ninive hadde vepsebol. Ett hadde ca 15 stk! Det var problematisk, men de ble bekjempet med en spesiell metode. (Øisteins metode)

I Borghilds gate er tre hus ferdige. Det kom stoppordre fra Sarpsborg kommune den 12.05.2025. Dette gjelder alle tak i Borghilds gate og det ene huset i Nansens gate 19. Årsak: Det er brukt takstein med dobbelkrum. Det skulle vært takstein med enkeltkrum slik det ble brukt i 1918. En representant fra kommunen oppsøkte snekkere som holdt på i nr 47 og ba de stoppe med arbeidet. Det gjorde de ikke fordi det gjenstod ca 20 minutters jobb til de var helt ferdige. Det er ingen funksjonell forskjell på disse to taksteintypene. Det er kun utseendet som er annerledes.

Stoppordren gjaldt også Nansens gt 19, men der ble taket reparert i 2018 eller 2019. Styret har besvart kommunen og fortsetter med saken etter årsmøtet.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sarpsborg Kooperative Borettslag

Orgnr: 956 347 564

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 090 523**	**3 324 041**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-3 774 578	-2 055 645
Opptak lån	3 753 595	0
Avdrag lån	223 710	177 873
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-244 693**	**-2 233 518**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**845 830**	**1 090 523**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 129 785	1 366 893
Kortsiktig gjeld	283 955	276 371
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**845 830**	**1 090 523**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sarpsborg Kooperative Borettslag

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	2 940 350	2 494 120	2 693 650	3 210 850
Annen driftsrelatert inntekt	3	-7 711	6 250	230 400	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 932 639**	**2 500 370**	**2 924 050**	**3 210 850**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	17 844	29 398	14 100	14 100
Styrehonorar	5	125 000	208 498	100 000	100 000
Forsikring		493 687	448 685	493 500	539 500
Forretningsførsel		83 360	110 440	85 000	86 500
Revisjon		9 785	34 375	27 500	8 200
Kommunale avgifter		618 165	516 492	642 000	643 000
Eiendomsskatt		123 895	123 896	125 000	124 000
Kabel-TV/internett		320 029	304 575	321 500	330 000
Vedlikehold	6	4 168 964	2 288 511	60 000	3 255 500
Andre driftskostnader	7	249 937	151 300	80 300	217 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**6 210 665**	**4 216 171**	**1 948 900**	**5 317 900**
DRIFTSRESULTAT		**-3 278 027**	**-1 715 801**	**975 150**	**-2 107 050**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		53 937	220	0	0
Finanskostnader	8	550 489	340 064	400 000	762 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**496 552**	**339 844**	**400 000**	**762 000**
Resultat		**-3 774 578**	**-2 055 645**	**575 150**	**-2 869 050**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-3 774 578	-2 055 645		
SUM DISPONERING		**-3 774 578**	**-2 055 645**		

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sarpsborg Kooperative Borettslag

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	976 293	976 293
Tomter og andre grunnarealer	10	11 163	11 163
SUM ANLEGGSMIDLER		**987 456**	**987 456**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		15 249	22 060
Forskuddsbetalte kostnader	11	473 430	450 745
Bankinnskudd		639 378	893 925
Annen kortsiktig fordring		1 728	164
SUM OMLØPSMIDLER		**1 129 785**	**1 366 893**
SUM EIENDELER		**2 117 241**	**2 354 349**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		71 800	71 800
Annen egenkapital	9	-8 034 957	-4 260 379
SUM EGENKAPITAL		**-7 963 157**	**-4 188 579**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	9 489 514	5 959 629
Borettsinnskudd		306 929	306 929
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 796 443**	**6 266 558**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		251 667	258 606
Påløpt rente		32 288	17 765
SUM KORTSIKTIG GJELD		**283 955**	**276 371**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 117 241**	**2 354 349**
Pantstillelse	13	13 500 000	9 500 000

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Sarpsborg Kooperative Borettslag

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Sarpsborg Kooperative Borettslag

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	2 676 289
Kapitalkostnader	259 061
Parkering	5 000
Sum innkrevde felleskostnader	**2 940 350**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Refusjoner	-7 760
Annen inntekt	49
Sum annen driftsrelatert inntekt	**-7 711**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Annen oppgavepliktig godtgjørelse - ikke arbeidsgiveravgiftspliktig	162
Arbeidsgiveravgift	17 632
Trekkpliktig del av reise	50
Sum personalkostnader	**17 844**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 125 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	2 334 199
Vedlikehold VVS	123 281
Vedlikehold elektro	13 294
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	65 773
Serviceavtale brannsikring	27 021
Malerarbeider	11 805
Dører og porter	746 435
Rehabilitering lån 4.mill	847 157
Sum vedlikehold	**4 168 964**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	20 447
Containerleie	74 972
Snøbrøyting/gressklipping	23 925
Annen leiekostnad	1 425
Verktøy og redskap	1 777
Driftsmaterialer	136
Datautstyr og -rekvisita	100
Annet driftsmateriale	2 641
Kostnader dugnad	1 601
Honorar regnskap (Vigres AS)	550
Konsulenthonorar	7 813
Annen fremmed tjeneste	12 268
Kontorrekvisita	1 176
Telefon	10 296
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	197
Parkeringsplasser	20 461
Gaver	3 224
Servicekostnad	24 000
Styremøter	6 744
Generalforsamling/årsmøte	4 487
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	22 097
Annen kostnad	9 605
Sum andre driftskostnader	**249 937**

NOTE 8 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	541 725
Renter på kreditt	8 764
Sum finanskostader	**550 489**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-4 260 379
Overført til/fra egenkapital	-3 774 578
Opptjent egenkapital 31.12	**-8 034 957**

NOTE 10 - BYGNINGER OG TOMTER

Bygninger	976 293
Tomter og andre grunnarealer	11 163
Sum bygninger og tomter	**987 456**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	269 932
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	158 112
Andre forskuddsbetalte kostnader	45 386
Sum forskuddsbetalte kostnader	**473 430**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**	**DNB**
Lånenummer	1520.14.81438	1636.79.63437	1636.61.53318
Lånetype	Byggekreditt	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2024	2024	2022
Løpetid		24 år	20 år
Innfrielseår	2025	2048	2042
Rentesats (nominell)	5,95%*	5,45 %	6,65 %
Opprinnelig lånebeløp	**4 000 000**	**2 900 000**	**6 170 000**
Lånesaldo 01.01	0	0	5 959 629
Opptak i periode	853 595	2 900 000	0
Avdrag i periode	0	56 438	167 272
Lånesaldo 31.12	**853 595**	**2 843 562**	**5 792 356**

* Nominell rentesats 5,70% + provisjon pr. kvartal 0,25%.

NOTE 13 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 489 514
Totalt	**9 489 514**

Eiendommen som er silt som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokført verdi:

Bygninger	976 293
Tomter og andre grunnarealer	11 163
Totalt	**987 456**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

BDO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SARPSBORG KOOPERATIVE BORETTSLAG AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SARPSBORG KOOPERATIVE BORETTSLAG AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MYRDJ-UXBPI-KKMSU-IEIAT-OOSZ7-73YSY

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets negative resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til generalforsamling i 2024. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 108.000,-.**
Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

5.2 Valg av **2** styremedlemmer

Gard Vaaler stiller til valg som styremedlem for **2** år
Linda Jeanette Olsen stiller til valg som styremedlem for **2** år

5.3 Valg av **2** varamedlemmer

Inge A. Langsholt stiller til valg som varamedlem for **1** år

5.4 Valg av valgkomité

_____ stiller til valg som valgkomité for **1** år
_____ stiller til valg som valgkomité for **1** år
_____ stiller til valg som valgkomité for **1** år

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Til andelseiere i Sarpsborg Kooperative Borettslag AS

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Dato: **06.11.2025**
Tidspunkt: **16:30**
Sted: **Paviljongen i Kulåsparken, Sarpsborg**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   a) Valg av møteleder
   b) Valg av protokollfører og protokollvitne
   c) Registrering av stemmeberettigede
   d) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **VALG AV TILLITSVALGTE – NYTT STYREMEDLEM OG NESTLEDER**

   Fredag 29. august 2025 mottok styret i Sarpsborg Kooperative Borettslag AS skriftlig melding om at styremedlem Fredly A. Bjørnstad trakk seg fra sitt verv som styremedlem i borettslaget. Fredly meldte selv egenfratreden til Brønnøysund og han tredde formelt ut av styret 12. september.
   Det er kommet krav fra Brønnøysundregistrene om at det må meldes inn nytt styre.

   Borettslagets vedtekter inneholder følgende bestemmelser:

> § 7 **Styret.**
> Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder, en nestleder og ett styremedlem som skal fungere som sekretær. I tillegg, ett varamedlem.
>
> Funksjonstiden for leder og nestleder, er to år. Styremedlem og varamedlem velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
> Styret velges av generalforsamlingen.

> Leder og nestleder velges ved særskilt valg.
>
> Styretiden regnes ett år fra generalforsamlingen/årsmøtet som skal holdes innen utgangen av april. Regnskapsåret gjelder som for fra 1. januar til 31. desember. Styret har således også ansvar for 1. kvartal hvert påfølgende år. (Januar, februar og mars.)
>
> Det kan bli nødvendig å justere personer og sammensetning, f.eks hvis ett medlem trer ut av styret ved salg av sin leilighet. Eventuelt innkalles til valgmøte/ekstraordinær generalforsamling.
>
> Dersom ingen andelshavere ønsker å sitte i styret, kan borettslaget leie inn andre til oppgavene. Da må en generalforsamling fatte vedtak om det.
>
> *Det henvises også til burettslagslova, § 8-1 t.o.m. § 8-8*

Det må derfor innkalles til ekstraordinær generalforsamling hvor generalforsamling velger nytt styremedlem. I tillegg er det generalforsamling som velger styrets nestleder.

På ordinær generalforsamling 10. juni 2025 ble følgende valgt til å sitte i styret:

Styreleder:	Øistein Darum	På valg: 2026
Styremedlem:	Fredly Andresen Bjørnstad	På valg: 2027
Styremedlem:	Fredrik Bråthen	På valg: 2026
Varamedlem:	Inge A. Langsholt	På valg: 2026

a) Valg av styremedlem frem til generalforsamling 2026

Styret har vært I kontakt med tidligere styremedlem Gard Vaaler og han har takket ja til å tre inn i styret som styremedlem frem til generalforsamling 2026.

Styrets innstilling:
Gaard Vaaler velges som styremedlem frem til Generalforsamling 2026.

b) Valg av nestleder frem til årsmøtet 2026

På det ordinære årsmøtet 10.06.2025 ble det ikke valgt nestleder og styret ønsker nå at Fredrik Bråthen tar dette vervet.

Styrets innstilling:
Styremedlem Fredrik Bråthen velges som nestleder frem til Generalforsamling 2026.

Sarpsborg 28.10.2025
I styret for Sarpsborg Kooperative Borettslag AL

Øistein Darum /s/	Fredrik Bråthen /s/	Inge Langsholt/s/
Styreleder	Styremedlem	Varamedlem

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamling med forslag-, tale og stemmerett. Andelseiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseiernes husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Sarpsborg Kooperative Borettslag AL
Org.nr. 956 347 564

FULLMAKTSSKJEMA
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Protokoll

fra ekstraordinær generalforsamling 6.11.24 i Sarpsborg kooperative borettslag

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Øistein Darum innstilte seg selv som møteleder. Ingen andre forslag ble fremmet. Vedtatt ved akklamasjon.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Øistein Darum innstilte Gard Vaaler som referent. Ingen andre forslag ble fremmet. Vedtatt ved akklamasjon.

Møteleders innstilte Ella Bjerketvedt og Steinar Langvik som protokollvitner.

1.3. Registrering av stemmeberettigede/avgitte stemmer

Det var til sammen 8 andelseiere til stede (oppmøteliste vedlagt). Det var til sammen 1 person til stede med fullmakt. Det totale antallet stemmer var 9.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen. Ingen protester ble fremmet. Vedtatt ved akklamasjon.

2. Valg av tillitsvalgte

2.1. Valg av styremedlem

Styret innstilte tidligere styremedlem Gard Vaaler som nytt styremedlem. Ingen andre forslag ble fremmet. Vedtatt ved akklamasjon.

2.2. Valg av nestleder

Styret innstilte nåværende styremedlem Fredrik Bråthen som nestleder. Ingen andre forslag ble fremmet. Vedtatt ved akklamasjon.

Gard Vaaler (referent) | Ella Bjerketvedt (vitne) | Steinar Langvik (vitne)

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I SARPSBORG KOOPERATIVE BORETTSLAG

Møtedato:	tirsdag, 10. juni 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00
Møtested:	Glenghuset, Dronningensgt. 34, Sarpsborg

Møtet ble åpnet av styreleder **Øistein Darum**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble **Gina Liland Bjerkebakke** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble **Gina Liland Bjerkebakke** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Anita Tanke og Fredrik Bråthen** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
13 andelseiere
1 fullmakter
Totalt 14 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.
Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 108.000,- som ordinært honorar med tilleggshonorar kr. 32.000,- for ekstraarbeid i perioden for den gjennomførte styreperioden (fra GF 2024 til GF 2025).
Styret fordeler honoraret internt.

Endringsforslag: To benkeforslag: totalt kr. 115.000,- og totalt kr. 125.000,-.

Vedtak: Det ble foretatt votering over summene kr. 115.000,-, kr. 125.000,- og kr. 140.000,-.
Kr. 115.000,- ble valgt med 7 stemmer.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer
Linda J. Olsen og Gard Vaaler trakk seg som kandidater til styret.

Som styremedlem (nestleder) for 2 år, ble **Fredly Andresen Bjørnstad** foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble **Fredrik Bråthen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

5.2. Valg av varamedlemmer
Som varamedlem for 1 år, ble **Inge A. Langsholt** foreslått.
Vedtak: Godkjent

5.3. Valg av valgkomité
Som representanter for valgkomiteen for 1 år
Vedtak: Utgår da ingen ønsket å ta vervet

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Øistein Darum	På valg: 2026
Styremedlem:	Fredly Andresen Bjørnstad	På valg: 2027
Styremedlem:	Fredrik Bråthen	På valg: 2026
Varamedlem:	Inge A. Langsholt	På valg: 2026

Møtet ble hevet kl. 21:00

Protokollen signert av:
Møteleder/protokollfører
Gina Bjerkebakke Liland /s/
Protokollvitne:
Anita Tanke /s/

Protokollvitne:
Fredrik Bråthen /s/

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Skatteetaten

Dato
26.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 956 347 564 Andelsnr 45

Eiendommens adresse:

Oscar Pedersens vei 51H, 1724 SARPSBORG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 526 353
Som sekundærbolig:	kr 2 105 411

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Matrikkelrapport **MAT0001** **Samlet rapport for matrikkelenhet** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3105 - SARPSBORG
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 1246

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.12.2025 kl. 09:03
Produsert av: Espen Danevad - 0105 Sarpsborg

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	12.11.1920
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 1 / 1246	6 673,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		956347564	SARPSBORG KOOPERATIVE BORETTSLAG AL		c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16 191 OSLO	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		956347564	SARPSBORG KOOPERATIVE BORETTSLAG AL		c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16 191 OSLO	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6572427	619820		6 673,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning **Forretningsdokumentdato** **Tinglysing** **Matrikkelføring**
Forretningstype **Kommunal saksreferanse** **Status** **Endret dato** **Signatur** **Dato**
Årsak til feilretting **Nettadresse (URL)**
Annen referanse

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3105 - 1/1246 3003 - 1/1246		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3003 - 1/1246 0105 - 1/1246		
Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	16.06.1948				
Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	D/41	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0105 - 1/1246	Arealendring -360	
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	12.11.1920				
Nymatrikulering	D/72	Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 0105 - 1/1246	Arealendring 6 991	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.10.2014			0105gri	28.04.2015
Oppmålingsforretning	13/08033	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0105 - 1/84	0	
		Berørt	0105 - 1/175	0	
		Berørt	0105 - 1/176	0	
		Berørt	0105 - 1/225	0	
		Berørt	0105 - 1/240	0	
		Berørt	0105 - 1/302	0	
		Berørt	0105 - 1/645	0	
		Berørt	0105 - 1/1246	0	
		Berørt	0105 - 1/1625	0	
		Berørt	0105 - 1/1661	0	
		Berørt	0105 - 1/1678	0	
		Berørt	0105 - 1/1822	0	
		Berørt	0105 - 1/1934	0	
		Berørt	0105 - 1/3000	0	
		Berørt	0105 - 1/3117	0	
		Berørt	0105 - 1/3118	0	
		Berørt	0105 - 1/3119	0	
		Berørt	0105 - 1/3120	0	
		Berørt	0105 - 1/3678	0	
		Berørt	0105 - 1/3712	0	
		Berørt	0105 - 1/3836	0	
		Berørt	0105 - 1/3884	0	
		Berørt	0105 - 505/1	0	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	25.03.2014	Tinglyst	04.04.2014	0105gri	25.03.2014
Oppmålingsforretning	13/08033				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0105 - 1/3000	−142 239,2
Mottaker	0105 - 1/3884	142 239,2
Berørt	0105 - Mnr vann mangler	0
Berørt	0105 - 1/1081	0
Berørt	0105 - 1/2463	0
Berørt	0105 - 1/3630	0
Berørt	0105 - 1/3692	0
Berørt	0105 - 1/3549	0
Berørt	0105 - 1/84	0
Berørt	0105 - 1/175	0
Berørt	0105 - 1/176	0
Berørt	0105 - 1/225	0
Berørt	0105 - 1/240	0
Berørt	0105 - 1/302	0
Berørt	0105 - 1/645	0
Berørt	0105 - 1/682	0
Berørt	0105 - 1/692	0
Berørt	0105 - 1/856	0
Berørt	0105 - 1/887	0
Berørt	0105 - 1/891	0
Berørt	0105 - 1/900	0
Berørt	0105 - 1/901	0
Berørt	0105 - 1/904	0
Berørt	0105 - 1/905	0
Berørt	0105 - 1/908	0
Berørt	0105 - 1/909	0
Berørt	0105 - 1/914	0
Berørt	0105 - 1/917	0
Berørt	0105 - 1/925	0
Berørt	0105 - 1/926	0
Berørt	0105 - 1/1133	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/1243	0
Berørt	0105 - 1/1244	0
Berørt	0105 - 1/1245	0
Berørt	0105 - 1/1246	0
Berørt	0105 - 1/1516	0
Berørt	0105 - 1/1538	0
Berørt	0105 - 1/1625	0
Berørt	0105 - 1/1661	0
Berørt	0105 - 1/1678	0
Berørt	0105 - 1/1682	0
Berørt	0105 - 1/1693	0
Berørt	0105 - 1/1771	0
Berørt	0105 - 1/1776	0
Berørt	0105 - 1/1806	0
Berørt	0105 - 1/1822	0
Berørt	0105 - 1/1875	0
Berørt	0105 - 1/1879	0
Berørt	0105 - 1/1934	0
Berørt	0105 - 1/1939	0
Berørt	0105 - 1/1992	0
Berørt	0105 - 1/2469	0
Berørt	0105 - 1/3001	0
Berørt	0105 - 1/3002	0
Berørt	0105 - 1/3003	0
Berørt	0105 - 1/3004	0
Berørt	0105 - 1/3005	0
Berørt	0105 - 1/3006	0
Berørt	0105 - 1/3007	0
Berørt	0105 - 1/3008	0
Berørt	0105 - 1/3009	0
Berørt	0105 - 1/3010	0
Berørt	0105 - 1/3011	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3012	0
Berørt	0105 - 1/3013	0
Berørt	0105 - 1/3014	0
Berørt	0105 - 1/3015	0
Berørt	0105 - 1/3016	0
Berørt	0105 - 1/3017	0
Berørt	0105 - 1/3018	0
Berørt	0105 - 1/3019	0
Berørt	0105 - 1/3020	0
Berørt	0105 - 1/3021	0
Berørt	0105 - 1/3022	0
Berørt	0105 - 1/3023	0
Berørt	0105 - 1/3024	0
Berørt	0105 - 1/3025	0
Berørt	0105 - 1/3026	0
Berørt	0105 - 1/3027	0
Berørt	0105 - 1/3028	0
Berørt	0105 - 1/3029	0
Berørt	0105 - 1/3030	0
Berørt	0105 - 1/3031	0
Berørt	0105 - 1/3032	0
Berørt	0105 - 1/3033	0
Berørt	0105 - 1/3034	0
Berørt	0105 - 1/3036	0
Berørt	0105 - 1/3037	0
Berørt	0105 - 1/3038	0
Berørt	0105 - 1/3039	0
Berørt	0105 - 1/3040	0
Berørt	0105 - 1/3041	0
Berørt	0105 - 1/3042	0
Berørt	0105 - 1/3043	0
Berørt	0105 - 1/3044	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3045	0
Berørt	0105 - 1/3046	0
Berørt	0105 - 1/3047	0
Berørt	0105 - 1/3048	0
Berørt	0105 - 1/3049	0
Berørt	0105 - 1/3050	0
Berørt	0105 - 1/3051	0
Berørt	0105 - 1/3053	0
Berørt	0105 - 1/3054	0
Berørt	0105 - 1/3055	0
Berørt	0105 - 1/3056	0
Berørt	0105 - 1/3057	0
Berørt	0105 - 1/3057/0/1	0
Berørt	0105 - 1/3057/0/2	0
Berørt	0105 - 1/3058	0
Berørt	0105 - 1/3059	0
Berørt	0105 - 1/3060	0
Berørt	0105 - 1/3062	0
Berørt	0105 - 1/3063	0
Berørt	0105 - 1/3064	0
Berørt	0105 - 1/3065	0
Berørt	0105 - 1/3066	0
Berørt	0105 - 1/3067	0
Berørt	0105 - 1/3069	0
Berørt	0105 - 1/3070	0
Berørt	0105 - 1/3071	0
Berørt	0105 - 1/3072	0
Berørt	0105 - 1/3073	0
Berørt	0105 - 1/3074	0
Berørt	0105 - 1/3077	0
Berørt	0105 - 1/3078	0
Berørt	0105 - 1/3079	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3080	0
Berørt	0105 - 1/3081	0
Berørt	0105 - 1/3082	0
Berørt	0105 - 1/3083	0
Berørt	0105 - 1/3085	0
Berørt	0105 - 1/3086	0
Berørt	0105 - 1/3087	0
Berørt	0105 - 1/3088	0
Berørt	0105 - 1/3089	0
Berørt	0105 - 1/3091	0
Berørt	0105 - 1/3092	0
Berørt	0105 - 1/3093	0
Berørt	0105 - 1/3094	0
Berørt	0105 - 1/3095	0
Berørt	0105 - 1/3096	0
Berørt	0105 - 1/3097	0
Berørt	0105 - 1/3098	0
Berørt	0105 - 1/3099	0
Berørt	0105 - 1/3100	0
Berørt	0105 - 1/3101	0
Berørt	0105 - 1/3105	0
Berørt	0105 - 1/3107	0
Berørt	0105 - 1/3108	0
Berørt	0105 - 1/3109	0
Berørt	0105 - 1/3110	0
Berørt	0105 - 1/3111	0
Berørt	0105 - 1/3112	0
Berørt	0105 - 1/3113	0
Berørt	0105 - 1/3114	0
Berørt	0105 - 1/3117	0
Berørt	0105 - 1/3118	0
Berørt	0105 - 1/3119	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3120	0
Berørt	0105 - 1/3121	0
Berørt	0105 - 1/3122	0
Berørt	0105 - 1/3123	0
Berørt	0105 - 1/3124	0
Berørt	0105 - 1/3125	0
Berørt	0105 - 1/3126	0
Berørt	0105 - 1/3127	0
Berørt	0105 - 1/3128	0
Berørt	0105 - 1/3129	0
Berørt	0105 - 1/3130	0
Berørt	0105 - 1/3131	0
Berørt	0105 - 1/3132	0
Berørt	0105 - 1/3133	0
Berørt	0105 - 1/3134	0
Berørt	0105 - 1/3135	0
Berørt	0105 - 1/3136	0
Berørt	0105 - 1/3137	0
Berørt	0105 - 1/3138	0
Berørt	0105 - 1/3139	0
Berørt	0105 - 1/3140	0
Berørt	0105 - 1/3141	0
Berørt	0105 - 1/3142	0
Berørt	0105 - 1/3143	0
Berørt	0105 - 1/3144	0
Berørt	0105 - 1/3145	0
Berørt	0105 - 1/3146	0
Berørt	0105 - 1/3147	0
Berørt	0105 - 1/3148	0
Berørt	0105 - 1/3149	0
Berørt	0105 - 1/3150	0
Berørt	0105 - 1/3151	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3152	0
Berørt	0105 - 1/3154	0
Berørt	0105 - 1/3155	0
Berørt	0105 - 1/3156	0
Berørt	0105 - 1/3157	0
Berørt	0105 - 1/3158	0
Berørt	0105 - 1/3160	0
Berørt	0105 - 1/3161	0
Berørt	0105 - 1/3162	0
Berørt	0105 - 1/3163	0
Berørt	0105 - 1/3164	0
Berørt	0105 - 1/3165	0
Berørt	0105 - 1/3166	0
Berørt	0105 - 1/3167	0
Berørt	0105 - 1/3168	0
Berørt	0105 - 1/3169	0
Berørt	0105 - 1/3170	0
Berørt	0105 - 1/3171	0
Berørt	0105 - 1/3172	0
Berørt	0105 - 1/3173	0
Berørt	0105 - 1/3174	0
Berørt	0105 - 1/3175	0
Berørt	0105 - 1/3176	0
Berørt	0105 - 1/3177	0
Berørt	0105 - 1/3178	0
Berørt	0105 - 1/3179	0
Berørt	0105 - 1/3180	0
Berørt	0105 - 1/3181	0
Berørt	0105 - 1/3182	0
Berørt	0105 - 1/3183	0
Berørt	0105 - 1/3184	0
Berørt	0105 - 1/3185	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3186	0
Berørt	0105 - 1/3187	0
Berørt	0105 - 1/3189	0
Berørt	0105 - 1/3190	0
Berørt	0105 - 1/3191	0
Berørt	0105 - 1/3192	0
Berørt	0105 - 1/3193	0
Berørt	0105 - 1/3194	0
Berørt	0105 - 1/3195	0
Berørt	0105 - 1/3196	0
Berørt	0105 - 1/3197	0
Berørt	0105 - 1/3198	0
Berørt	0105 - 1/3199	0
Berørt	0105 - 1/3200	0
Berørt	0105 - 1/3201	0
Berørt	0105 - 1/3202	0
Berørt	0105 - 1/3203	0
Berørt	0105 - 1/3204	0
Berørt	0105 - 1/3205	0
Berørt	0105 - 1/3206	0
Berørt	0105 - 1/3207	0
Berørt	0105 - 1/3208	0
Berørt	0105 - 1/3209	0
Berørt	0105 - 1/3210	0
Berørt	0105 - 1/3211	0
Berørt	0105 - 1/3212	0
Berørt	0105 - 1/3213	0
Berørt	0105 - 1/3214	0
Berørt	0105 - 1/3215	0
Berørt	0105 - 1/3216	0
Berørt	0105 - 1/3217	0
Berørt	0105 - 1/3218	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3220	0
Berørt	0105 - 1/3221	0
Berørt	0105 - 1/3222	0
Berørt	0105 - 1/3223	0
Berørt	0105 - 1/3225	0
Berørt	0105 - 1/3226	0
Berørt	0105 - 1/3227	0
Berørt	0105 - 1/3228	0
Berørt	0105 - 1/3229	0
Berørt	0105 - 1/3230	0
Berørt	0105 - 1/3231	0
Berørt	0105 - 1/3232	0
Berørt	0105 - 1/3233	0
Berørt	0105 - 1/3234	0
Berørt	0105 - 1/3235	0
Berørt	0105 - 1/3236	0
Berørt	0105 - 1/3237	0
Berørt	0105 - 1/3238	0
Berørt	0105 - 1/3239	0
Berørt	0105 - 1/3240	0
Berørt	0105 - 1/3241	0
Berørt	0105 - 1/3242	0
Berørt	0105 - 1/3243	0
Berørt	0105 - 1/3244	0
Berørt	0105 - 1/3246	0
Berørt	0105 - 1/3247	0
Berørt	0105 - 1/3248	0
Berørt	0105 - 1/3249	0
Berørt	0105 - 1/3250	0
Berørt	0105 - 1/3251	0
Berørt	0105 - 1/3252	0
Berørt	0105 - 1/3253	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3254	0
Berørt	0105 - 1/3255	0
Berørt	0105 - 1/3256	0
Berørt	0105 - 1/3257	0
Berørt	0105 - 1/3258	0
Berørt	0105 - 1/3259	0
Berørt	0105 - 1/3260	0
Berørt	0105 - 1/3261	0
Berørt	0105 - 1/3262	0
Berørt	0105 - 1/3263	0
Berørt	0105 - 1/3264	0
Berørt	0105 - 1/3265	0
Berørt	0105 - 1/3266	0
Berørt	0105 - 1/3267	0
Berørt	0105 - 1/3268	0
Berørt	0105 - 1/3269	0
Berørt	0105 - 1/3270	0
Berørt	0105 - 1/3272	0
Berørt	0105 - 1/3273	0
Berørt	0105 - 1/3274	0
Berørt	0105 - 1/3275	0
Berørt	0105 - 1/3276	0
Berørt	0105 - 1/3277	0
Berørt	0105 - 1/3278	0
Berørt	0105 - 1/3279	0
Berørt	0105 - 1/3280	0
Berørt	0105 - 1/3281	0
Berørt	0105 - 1/3282	0
Berørt	0105 - 1/3283	0
Berørt	0105 - 1/3284	0
Berørt	0105 - 1/3285	0
Berørt	0105 - 1/3286	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3287	0
Berørt	0105 - 1/3288	0
Berørt	0105 - 1/3289	0
Berørt	0105 - 1/3290	0
Berørt	0105 - 1/3291	0
Berørt	0105 - 1/3292	0
Berørt	0105 - 1/3293	0
Berørt	0105 - 1/3294	0
Berørt	0105 - 1/3295	0
Berørt	0105 - 1/3296	0
Berørt	0105 - 1/3297	0
Berørt	0105 - 1/3298	0
Berørt	0105 - 1/3299	0
Berørt	0105 - 1/3300	0
Berørt	0105 - 1/3301	0
Berørt	0105 - 1/3302	0
Berørt	0105 - 1/3303	0
Berørt	0105 - 1/3304	0
Berørt	0105 - 1/3305	0
Berørt	0105 - 1/3306	0
Berørt	0105 - 1/3314	0
Berørt	0105 - 1/3316	0
Berørt	0105 - 1/3362	0
Berørt	0105 - 1/3363	0
Berørt	0105 - 1/3364	0
Berørt	0105 - 1/3365	0
Berørt	0105 - 1/3366	0
Berørt	0105 - 1/3373	0
Berørt	0105 - 1/3408	0
Berørt	0105 - 1/3424	0
Berørt	0105 - 1/3427	0
Berørt	0105 - 1/3428	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3429	0
Berørt	0105 - 1/3434	0
Berørt	0105 - 1/3435	0
Berørt	0105 - 1/3436	0
Berørt	0105 - 1/3437	0
Berørt	0105 - 1/3438	0
Berørt	0105 - 1/3439	0
Berørt	0105 - 1/3440	0
Berørt	0105 - 1/3441	0
Berørt	0105 - 1/3442	0
Berørt	0105 - 1/3443	0
Berørt	0105 - 1/3444	0
Berørt	0105 - 1/3445	0
Berørt	0105 - 1/3447	0
Berørt	0105 - 1/3448	0
Berørt	0105 - 1/3449	0
Berørt	0105 - 1/3450	0
Berørt	0105 - 1/3451	0
Berørt	0105 - 1/3452	0
Berørt	0105 - 1/3453	0
Berørt	0105 - 1/3454	0
Berørt	0105 - 1/3455	0
Berørt	0105 - 1/3456	0
Berørt	0105 - 1/3457	0
Berørt	0105 - 1/3458	0
Berørt	0105 - 1/3459	0
Berørt	0105 - 1/3460	0
Berørt	0105 - 1/3461	0
Berørt	0105 - 1/3466	0
Berørt	0105 - 1/3499	0
Berørt	0105 - 1/3500	0
Berørt	0105 - 1/3501	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3516	0
Berørt	0105 - 1/3517	0
Berørt	0105 - 1/3518	0
Berørt	0105 - 1/3519	0
Berørt	0105 - 1/3520	0
Berørt	0105 - 1/3521	0
Berørt	0105 - 1/3522	0
Berørt	0105 - 1/3523	0
Berørt	0105 - 1/3524	0
Berørt	0105 - 1/3525	0
Berørt	0105 - 1/3526	0
Berørt	0105 - 1/3527	0
Berørt	0105 - 1/3528	0
Berørt	0105 - 1/3529	0
Berørt	0105 - 1/3530	0
Berørt	0105 - 1/3531	0
Berørt	0105 - 1/3532	0
Berørt	0105 - 1/3533	0
Berørt	0105 - 1/3534	0
Berørt	0105 - 1/3535	0
Berørt	0105 - 1/3536	0
Berørt	0105 - 1/3537	0
Berørt	0105 - 1/3538	0
Berørt	0105 - 1/3539	0
Berørt	0105 - 1/3540	0
Berørt	0105 - 1/3543	0
Berørt	0105 - 1/3544	0
Berørt	0105 - 1/3545	0
Berørt	0105 - 1/3546	0
Berørt	0105 - 1/3547	0
Berørt	0105 - 1/3548	0
Berørt	0105 - 1/3550	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3551	0
Berørt	0105 - 1/3552	0
Berørt	0105 - 1/3553	0
Berørt	0105 - 1/3554	0
Berørt	0105 - 1/3555	0
Berørt	0105 - 1/3556	0
Berørt	0105 - 1/3561	0
Berørt	0105 - 1/3562	0
Berørt	0105 - 1/3563	0
Berørt	0105 - 1/3564	0
Berørt	0105 - 1/3565	0
Berørt	0105 - 1/3566	0
Berørt	0105 - 1/3567	0
Berørt	0105 - 1/3568	0
Berørt	0105 - 1/3569	0
Berørt	0105 - 1/3570	0
Berørt	0105 - 1/3571	0
Berørt	0105 - 1/3579	0
Berørt	0105 - 1/3590	0
Berørt	0105 - 1/3595	0
Berørt	0105 - 1/3596	0
Berørt	0105 - 1/3599	0
Berørt	0105 - 1/3605	0
Berørt	0105 - 1/3611	0
Berørt	0105 - 1/3613	0
Berørt	0105 - 1/3631	0
Berørt	0105 - 1/3675	0
Berørt	0105 - 1/3678	0
Berørt	0105 - 1/3682	0
Berørt	0105 - 1/3683	0
Berørt	0105 - 1/3684	0
Berørt	0105 - 1/3685	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3691	0
Berørt	0105 - 1/3703	0
Berørt	0105 - 1/3704	0
Berørt	0105 - 1/3705	0
Berørt	0105 - 1/3706	0
Berørt	0105 - 1/3707	0
Berørt	0105 - 1/3709	0
Berørt	0105 - 1/3710	0
Berørt	0105 - 1/3711	0
Berørt	0105 - 1/3712	0
Berørt	0105 - 1/3714	0
Berørt	0105 - 1/3718	0
Berørt	0105 - 1/3720	0
Berørt	0105 - 1/3721	0
Berørt	0105 - 1/3722	0
Berørt	0105 - 1/3730	0
Berørt	0105 - 1/3731	0
Berørt	0105 - 1/3732	0
Berørt	0105 - 1/3733	0
Berørt	0105 - 1/3734	0
Berørt	0105 - 1/3742	0
Berørt	0105 - 1/3743	0
Berørt	0105 - 1/3744	0
Berørt	0105 - 1/3745	0
Berørt	0105 - 1/3746	0
Berørt	0105 - 1/3747	0
Berørt	0105 - 1/3748	0
Berørt	0105 - 1/3749	0
Berørt	0105 - 1/3750	0
Berørt	0105 - 1/3751	0
Berørt	0105 - 1/3752	0
Berørt	0105 - 1/3753	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3754	0
Berørt	0105 - 1/3755	0
Berørt	0105 - 1/3756	0
Berørt	0105 - 1/3757	0
Berørt	0105 - 1/3758	0
Berørt	0105 - 1/3759	0
Berørt	0105 - 1/3760	0
Berørt	0105 - 1/3761	0
Berørt	0105 - 1/3764	0
Berørt	0105 - 1/3766	0
Berørt	0105 - 1/3767	0
Berørt	0105 - 1/3768	0
Berørt	0105 - 1/3769	0
Berørt	0105 - 1/3770	0
Berørt	0105 - 1/3771	0
Berørt	0105 - 1/3773	0
Berørt	0105 - 1/3774	0
Berørt	0105 - 1/3775	0
Berørt	0105 - 1/3777	0
Berørt	0105 - 1/3778	0
Berørt	0105 - 1/3792	0
Berørt	0105 - 1/3793	0
Berørt	0105 - 1/3794	0
Berørt	0105 - 1/3795	0
Berørt	0105 - 1/3796	0
Berørt	0105 - 1/3797	0
Berørt	0105 - 1/3798	0
Berørt	0105 - 1/3799	0
Berørt	0105 - 1/3801	0
Berørt	0105 - 1/3802	0
Berørt	0105 - 1/3803	0
Berørt	0105 - 1/3804	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3805	0
Berørt	0105 - 1/3806	0
Berørt	0105 - 1/3807	0
Berørt	0105 - 1/3808	0
Berørt	0105 - 1/3809	0
Berørt	0105 - 1/3811	0
Berørt	0105 - 1/3812	0
Berørt	0105 - 1/3814	0
Berørt	0105 - 1/3815	0
Berørt	0105 - 1/3816	0
Berørt	0105 - 1/3817	0
Berørt	0105 - 1/3819	0
Berørt	0105 - 1/3820	0
Berørt	0105 - 1/3821	0
Berørt	0105 - 1/3822	0
Berørt	0105 - 1/3823	0
Berørt	0105 - 1/3825	0
Berørt	0105 - 1/3826	0
Berørt	0105 - 1/3827	0
Berørt	0105 - 1/3831	0
Berørt	0105 - 1/3833	0
Berørt	0105 - 1/3836	0
Berørt	0105 - 1/3839	0
Berørt	0105 - 1/3840	0
Berørt	0105 - 1/3841	0
Berørt	0105 - 1/3842	0
Berørt	0105 - 1/3856	0
Berørt	0105 - 1/3860	0
Berørt	0105 - 1/3863	0
Berørt	0105 - 1/3864	0
Berørt	0105 - 1/3865	0
Berørt	0105 - 1/3867	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0105 - 1/3869	0
Berørt	0105 - 1/3870	0
Berørt	0105 - 1/3876	0
Berørt	0105 - 1/3880	0
Berørt	0105 - 1/3882	0
Berørt	0105 - 505/1	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	25.01.2023			nermmart	25.01.2023
Oppmålingsforretning	13/08033				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3003 - 1/3000	−127 348,5
Mottaker	3003 - 1/3884	127 348,5
Berørt	3003 - Mnr vann mangler	0
Berørt	3003 - 1/78	0
Berørt	3003 - 1/84	0
Berørt	3003 - 1/174	0
Berørt	3003 - 1/175	0
Berørt	3003 - 1/176	0
Berørt	3003 - 1/186	0
Berørt	3003 - 1/207	0
Berørt	3003 - 1/225	0
Berørt	3003 - 1/240	0
Berørt	3003 - 1/302	0
Berørt	3003 - 1/358	0
Berørt	3003 - 1/539	0
Berørt	3003 - 1/636	0
Berørt	3003 - 1/637	0
Berørt	3003 - 1/638	0
Berørt	3003 - 1/640	0
Berørt	3003 - 1/645	0
Berørt	3003 - 1/680	0
Berørt	3003 - 1/682	0
Berørt	3003 - 1/692	0
Berørt	3003 - 1/750	0
Berørt	3003 - 1/856	0
Berørt	3003 - 1/864	0
Berørt	3003 - 1/869	0
Berørt	3003 - 1/883	0
Berørt	3003 - 1/887	0
Berørt	3003 - 1/891	0
Berørt	3003 - 1/892	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/900	0
Berørt	3003 - 1/901	0
Berørt	3003 - 1/904	0
Berørt	3003 - 1/905	0
Berørt	3003 - 1/908	0
Berørt	3003 - 1/909	0
Berørt	3003 - 1/914	0
Berørt	3003 - 1/917	0
Berørt	3003 - 1/919	0
Berørt	3003 - 1/925	0
Berørt	3003 - 1/926	0
Berørt	3003 - 1/980	0
Berørt	3003 - 1/984	0
Berørt	3003 - 1/1080	0
Berørt	3003 - 1/1092	0
Berørt	3003 - 1/1133	0
Berørt	3003 - 1/1243	0
Berørt	3003 - 1/1244	0
Berørt	3003 - 1/1245	0
Berørt	3003 - 1/1246	0
Berørt	3003 - 1/1410	0
Berørt	3003 - 1/1482	0
Berørt	3003 - 1/1516	0
Berørt	3003 - 1/1538	0
Berørt	3003 - 1/1607	0
Berørt	3003 - 1/1625	0
Berørt	3003 - 1/1661	0
Berørt	3003 - 1/1678	0
Berørt	3003 - 1/1682	0
Berørt	3003 - 1/1693	0
Berørt	3003 - 1/1771	0
Berørt	3003 - 1/1776	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/1805	0
Berørt	3003 - 1/1806	0
Berørt	3003 - 1/1816	0
Berørt	3003 - 1/1820	0
Berørt	3003 - 1/1822	0
Berørt	3003 - 1/1832	0
Berørt	3003 - 1/1839	0
Berørt	3003 - 1/1875	0
Berørt	3003 - 1/1876	0
Berørt	3003 - 1/1879	0
Berørt	3003 - 1/1898	0
Berørt	3003 - 1/1934	0
Berørt	3003 - 1/1939	0
Berørt	3003 - 1/1958	0
Berørt	3003 - 1/1990	0
Berørt	3003 - 1/1992	0
Berørt	3003 - 1/2469	0
Berørt	3003 - 1/2475	0
Berørt	3003 - 1/3000/1	0
Berørt	3003 - 1/3001	0
Berørt	3003 - 1/3002	0
Berørt	3003 - 1/3003	0
Berørt	3003 - 1/3004	0
Berørt	3003 - 1/3005	0
Berørt	3003 - 1/3006	0
Berørt	3003 - 1/3007	0
Berørt	3003 - 1/3008	0
Berørt	3003 - 1/3009	0
Berørt	3003 - 1/3010	0
Berørt	3003 - 1/3011	0
Berørt	3003 - 1/3012	0
Berørt	3003 - 1/3013	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3014	0
Berørt	3003 - 1/3015	0
Berørt	3003 - 1/3016	0
Berørt	3003 - 1/3017	0
Berørt	3003 - 1/3018	0
Berørt	3003 - 1/3019	0
Berørt	3003 - 1/3020	0
Berørt	3003 - 1/3021	0
Berørt	3003 - 1/3022	0
Berørt	3003 - 1/3023	0
Berørt	3003 - 1/3024	0
Berørt	3003 - 1/3025	0
Berørt	3003 - 1/3026	0
Berørt	3003 - 1/3027	0
Berørt	3003 - 1/3028	0
Berørt	3003 - 1/3029	0
Berørt	3003 - 1/3030	0
Berørt	3003 - 1/3031	0
Berørt	3003 - 1/3032	0
Berørt	3003 - 1/3033	0
Berørt	3003 - 1/3034	0
Berørt	3003 - 1/3035	0
Berørt	3003 - 1/3036	0
Berørt	3003 - 1/3037	0
Berørt	3003 - 1/3038	0
Berørt	3003 - 1/3039	0
Berørt	3003 - 1/3040	0
Berørt	3003 - 1/3041	0
Berørt	3003 - 1/3042	0
Berørt	3003 - 1/3043	0
Berørt	3003 - 1/3044	0
Berørt	3003 - 1/3045	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3046	0
Berørt	3003 - 1/3047	0
Berørt	3003 - 1/3048	0
Berørt	3003 - 1/3049	0
Berørt	3003 - 1/3050	0
Berørt	3003 - 1/3051	0
Berørt	3003 - 1/3053	0
Berørt	3003 - 1/3054	0
Berørt	3003 - 1/3055	0
Berørt	3003 - 1/3056	0
Berørt	3003 - 1/3057	0
Berørt	3003 - 1/3057/0/1	0
Berørt	3003 - 1/3057/0/2	0
Berørt	3003 - 1/3058	0
Berørt	3003 - 1/3059	0
Berørt	3003 - 1/3060	0
Berørt	3003 - 1/3062	0
Berørt	3003 - 1/3063	0
Berørt	3003 - 1/3064	0
Berørt	3003 - 1/3065	0
Berørt	3003 - 1/3066	0
Berørt	3003 - 1/3067	0
Berørt	3003 - 1/3068	0
Berørt	3003 - 1/3069	0
Berørt	3003 - 1/3070	0
Berørt	3003 - 1/3071	0
Berørt	3003 - 1/3072	0
Berørt	3003 - 1/3073	0
Berørt	3003 - 1/3074	0
Berørt	3003 - 1/3075	0
Berørt	3003 - 1/3076	0
Berørt	3003 - 1/3077	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3078	0
Berørt	3003 - 1/3079	0
Berørt	3003 - 1/3080	0
Berørt	3003 - 1/3081	0
Berørt	3003 - 1/3082	0
Berørt	3003 - 1/3083	0
Berørt	3003 - 1/3085	0
Berørt	3003 - 1/3086	0
Berørt	3003 - 1/3087	0
Berørt	3003 - 1/3088	0
Berørt	3003 - 1/3089	0
Berørt	3003 - 1/3091	0
Berørt	3003 - 1/3092	0
Berørt	3003 - 1/3093	0
Berørt	3003 - 1/3094	0
Berørt	3003 - 1/3095	0
Berørt	3003 - 1/3096	0
Berørt	3003 - 1/3097	0
Berørt	3003 - 1/3098	0
Berørt	3003 - 1/3099	0
Berørt	3003 - 1/3100	0
Berørt	3003 - 1/3101	0
Berørt	3003 - 1/3105	0
Berørt	3003 - 1/3107	0
Berørt	3003 - 1/3108	0
Berørt	3003 - 1/3109	0
Berørt	3003 - 1/3110	0
Berørt	3003 - 1/3111	0
Berørt	3003 - 1/3112	0
Berørt	3003 - 1/3113	0
Berørt	3003 - 1/3114	0
Berørt	3003 - 1/3116	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3117	0
Berørt	3003 - 1/3118	0
Berørt	3003 - 1/3119	0
Berørt	3003 - 1/3120	0
Berørt	3003 - 1/3121	0
Berørt	3003 - 1/3122	0
Berørt	3003 - 1/3123	0
Berørt	3003 - 1/3124	0
Berørt	3003 - 1/3125	0
Berørt	3003 - 1/3126	0
Berørt	3003 - 1/3127	0
Berørt	3003 - 1/3128	0
Berørt	3003 - 1/3129	0
Berørt	3003 - 1/3130	0
Berørt	3003 - 1/3131	0
Berørt	3003 - 1/3132	0
Berørt	3003 - 1/3133	0
Berørt	3003 - 1/3134	0
Berørt	3003 - 1/3135	0
Berørt	3003 - 1/3136	0
Berørt	3003 - 1/3137	0
Berørt	3003 - 1/3138	0
Berørt	3003 - 1/3139	0
Berørt	3003 - 1/3140	0
Berørt	3003 - 1/3141	0
Berørt	3003 - 1/3142	0
Berørt	3003 - 1/3143	0
Berørt	3003 - 1/3144	0
Berørt	3003 - 1/3145	0
Berørt	3003 - 1/3146	0
Berørt	3003 - 1/3147	0
Berørt	3003 - 1/3148	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3149	0
Berørt	3003 - 1/3150	0
Berørt	3003 - 1/3151	0
Berørt	3003 - 1/3152	0
Berørt	3003 - 1/3154	0
Berørt	3003 - 1/3155	0
Berørt	3003 - 1/3156	0
Berørt	3003 - 1/3157	0
Berørt	3003 - 1/3158	0
Berørt	3003 - 1/3160	0
Berørt	3003 - 1/3161	0
Berørt	3003 - 1/3162	0
Berørt	3003 - 1/3163	0
Berørt	3003 - 1/3164	0
Berørt	3003 - 1/3165	0
Berørt	3003 - 1/3166	0
Berørt	3003 - 1/3167	0
Berørt	3003 - 1/3168	0
Berørt	3003 - 1/3169	0
Berørt	3003 - 1/3170	0
Berørt	3003 - 1/3171	0
Berørt	3003 - 1/3172	0
Berørt	3003 - 1/3173	0
Berørt	3003 - 1/3174	0
Berørt	3003 - 1/3175	0
Berørt	3003 - 1/3176	0
Berørt	3003 - 1/3177	0
Berørt	3003 - 1/3178	0
Berørt	3003 - 1/3179	0
Berørt	3003 - 1/3180	0
Berørt	3003 - 1/3181	0
Berørt	3003 - 1/3182	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3183	0
Berørt	3003 - 1/3184	0
Berørt	3003 - 1/3185	0
Berørt	3003 - 1/3186	0
Berørt	3003 - 1/3187	0
Berørt	3003 - 1/3189	0
Berørt	3003 - 1/3190	0
Berørt	3003 - 1/3191	0
Berørt	3003 - 1/3192	0
Berørt	3003 - 1/3193	0
Berørt	3003 - 1/3194	0
Berørt	3003 - 1/3195	0
Berørt	3003 - 1/3196	0
Berørt	3003 - 1/3197	0
Berørt	3003 - 1/3198	0
Berørt	3003 - 1/3199	0
Berørt	3003 - 1/3200	0
Berørt	3003 - 1/3201	0
Berørt	3003 - 1/3202	0
Berørt	3003 - 1/3203	0
Berørt	3003 - 1/3204	0
Berørt	3003 - 1/3205	0
Berørt	3003 - 1/3206	0
Berørt	3003 - 1/3207	0
Berørt	3003 - 1/3208	0
Berørt	3003 - 1/3209	0
Berørt	3003 - 1/3210	0
Berørt	3003 - 1/3211	0
Berørt	3003 - 1/3212	0
Berørt	3003 - 1/3213	0
Berørt	3003 - 1/3214	0
Berørt	3003 - 1/3215	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3216	0
Berørt	3003 - 1/3217	0
Berørt	3003 - 1/3218	0
Berørt	3003 - 1/3219	0
Berørt	3003 - 1/3220	0
Berørt	3003 - 1/3221	0
Berørt	3003 - 1/3222	0
Berørt	3003 - 1/3223	0
Berørt	3003 - 1/3224	0
Berørt	3003 - 1/3225	0
Berørt	3003 - 1/3226	0
Berørt	3003 - 1/3227	0
Berørt	3003 - 1/3228	0
Berørt	3003 - 1/3229	0
Berørt	3003 - 1/3230	0
Berørt	3003 - 1/3231	0
Berørt	3003 - 1/3232	0
Berørt	3003 - 1/3233	0
Berørt	3003 - 1/3234	0
Berørt	3003 - 1/3235	0
Berørt	3003 - 1/3236	0
Berørt	3003 - 1/3237	0
Berørt	3003 - 1/3238	0
Berørt	3003 - 1/3239	0
Berørt	3003 - 1/3240	0
Berørt	3003 - 1/3241	0
Berørt	3003 - 1/3242	0
Berørt	3003 - 1/3243	0
Berørt	3003 - 1/3244	0
Berørt	3003 - 1/3246	0
Berørt	3003 - 1/3247	0
Berørt	3003 - 1/3248	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3249	0
Berørt	3003 - 1/3250	0
Berørt	3003 - 1/3251	0
Berørt	3003 - 1/3252	0
Berørt	3003 - 1/3253	0
Berørt	3003 - 1/3254	0
Berørt	3003 - 1/3255	0
Berørt	3003 - 1/3256	0
Berørt	3003 - 1/3257	0
Berørt	3003 - 1/3258	0
Berørt	3003 - 1/3259	0
Berørt	3003 - 1/3260	0
Berørt	3003 - 1/3261	0
Berørt	3003 - 1/3262	0
Berørt	3003 - 1/3263	0
Berørt	3003 - 1/3264	0
Berørt	3003 - 1/3265	0
Berørt	3003 - 1/3266	0
Berørt	3003 - 1/3267	0
Berørt	3003 - 1/3268	0
Berørt	3003 - 1/3269	0
Berørt	3003 - 1/3270	0
Berørt	3003 - 1/3272	0
Berørt	3003 - 1/3273	0
Berørt	3003 - 1/3274	0
Berørt	3003 - 1/3275	0
Berørt	3003 - 1/3276	0
Berørt	3003 - 1/3277	0
Berørt	3003 - 1/3278	0
Berørt	3003 - 1/3279	0
Berørt	3003 - 1/3280	0
Berørt	3003 - 1/3281	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3282	0
Berørt	3003 - 1/3283	0
Berørt	3003 - 1/3284	0
Berørt	3003 - 1/3285	0
Berørt	3003 - 1/3286	0
Berørt	3003 - 1/3287	0
Berørt	3003 - 1/3288	0
Berørt	3003 - 1/3289	0
Berørt	3003 - 1/3290	0
Berørt	3003 - 1/3291	0
Berørt	3003 - 1/3292	0
Berørt	3003 - 1/3293	0
Berørt	3003 - 1/3294	0
Berørt	3003 - 1/3295	0
Berørt	3003 - 1/3296	0
Berørt	3003 - 1/3297	0
Berørt	3003 - 1/3298	0
Berørt	3003 - 1/3299	0
Berørt	3003 - 1/3300	0
Berørt	3003 - 1/3301	0
Berørt	3003 - 1/3302	0
Berørt	3003 - 1/3303	0
Berørt	3003 - 1/3304	0
Berørt	3003 - 1/3305	0
Berørt	3003 - 1/3306	0
Berørt	3003 - 1/3314	0
Berørt	3003 - 1/3316	0
Berørt	3003 - 1/3317	0
Berørt	3003 - 1/3362	0
Berørt	3003 - 1/3363	0
Berørt	3003 - 1/3364	0
Berørt	3003 - 1/3365	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3366	0
Berørt	3003 - 1/3373	0
Berørt	3003 - 1/3408	0
Berørt	3003 - 1/3424	0
Berørt	3003 - 1/3427	0
Berørt	3003 - 1/3428	0
Berørt	3003 - 1/3429	0
Berørt	3003 - 1/3434	0
Berørt	3003 - 1/3435	0
Berørt	3003 - 1/3436	0
Berørt	3003 - 1/3437	0
Berørt	3003 - 1/3438	0
Berørt	3003 - 1/3439	0
Berørt	3003 - 1/3440	0
Berørt	3003 - 1/3441	0
Berørt	3003 - 1/3442	0
Berørt	3003 - 1/3443	0
Berørt	3003 - 1/3444	0
Berørt	3003 - 1/3445	0
Berørt	3003 - 1/3447	0
Berørt	3003 - 1/3448	0
Berørt	3003 - 1/3449	0
Berørt	3003 - 1/3450	0
Berørt	3003 - 1/3451	0
Berørt	3003 - 1/3452	0
Berørt	3003 - 1/3453	0
Berørt	3003 - 1/3454	0
Berørt	3003 - 1/3455	0
Berørt	3003 - 1/3456	0
Berørt	3003 - 1/3457	0
Berørt	3003 - 1/3458	0
Berørt	3003 - 1/3459	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3460	0
Berørt	3003 - 1/3461	0
Berørt	3003 - 1/3466	0
Berørt	3003 - 1/3498	0
Berørt	3003 - 1/3499	0
Berørt	3003 - 1/3500	0
Berørt	3003 - 1/3501	0
Berørt	3003 - 1/3516	0
Berørt	3003 - 1/3517	0
Berørt	3003 - 1/3518	0
Berørt	3003 - 1/3519	0
Berørt	3003 - 1/3520	0
Berørt	3003 - 1/3521	0
Berørt	3003 - 1/3522	0
Berørt	3003 - 1/3523	0
Berørt	3003 - 1/3524	0
Berørt	3003 - 1/3525	0
Berørt	3003 - 1/3526	0
Berørt	3003 - 1/3527	0
Berørt	3003 - 1/3528	0
Berørt	3003 - 1/3529	0
Berørt	3003 - 1/3530	0
Berørt	3003 - 1/3531	0
Berørt	3003 - 1/3532	0
Berørt	3003 - 1/3533	0
Berørt	3003 - 1/3534	0
Berørt	3003 - 1/3535	0
Berørt	3003 - 1/3536	0
Berørt	3003 - 1/3537	0
Berørt	3003 - 1/3538	0
Berørt	3003 - 1/3539	0
Berørt	3003 - 1/3540	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3543	0
Berørt	3003 - 1/3544	0
Berørt	3003 - 1/3545	0
Berørt	3003 - 1/3546	0
Berørt	3003 - 1/3547	0
Berørt	3003 - 1/3548	0
Berørt	3003 - 1/3550	0
Berørt	3003 - 1/3551	0
Berørt	3003 - 1/3552	0
Berørt	3003 - 1/3553	0
Berørt	3003 - 1/3554	0
Berørt	3003 - 1/3555	0
Berørt	3003 - 1/3556	0
Berørt	3003 - 1/3561	0
Berørt	3003 - 1/3562	0
Berørt	3003 - 1/3563	0
Berørt	3003 - 1/3564	0
Berørt	3003 - 1/3565	0
Berørt	3003 - 1/3566	0
Berørt	3003 - 1/3567	0
Berørt	3003 - 1/3568	0
Berørt	3003 - 1/3569	0
Berørt	3003 - 1/3570	0
Berørt	3003 - 1/3571	0
Berørt	3003 - 1/3575	0
Berørt	3003 - 1/3579	0
Berørt	3003 - 1/3590	0
Berørt	3003 - 1/3591	0
Berørt	3003 - 1/3592	0
Berørt	3003 - 1/3593	0
Berørt	3003 - 1/3594	0
Berørt	3003 - 1/3595	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3596	0
Berørt	3003 - 1/3597	0
Berørt	3003 - 1/3599	0
Berørt	3003 - 1/3605	0
Berørt	3003 - 1/3611	0
Berørt	3003 - 1/3613	0
Berørt	3003 - 1/3631	0
Berørt	3003 - 1/3675	0
Berørt	3003 - 1/3676	0
Berørt	3003 - 1/3678	0
Berørt	3003 - 1/3682	0
Berørt	3003 - 1/3683	0
Berørt	3003 - 1/3684	0
Berørt	3003 - 1/3685	0
Berørt	3003 - 1/3691	0
Berørt	3003 - 1/3703	0
Berørt	3003 - 1/3704	0
Berørt	3003 - 1/3705	0
Berørt	3003 - 1/3706	0
Berørt	3003 - 1/3707	0
Berørt	3003 - 1/3709	0
Berørt	3003 - 1/3710	0
Berørt	3003 - 1/3711	0
Berørt	3003 - 1/3712	0
Berørt	3003 - 1/3714	0
Berørt	3003 - 1/3718	0
Berørt	3003 - 1/3720	0
Berørt	3003 - 1/3721	0
Berørt	3003 - 1/3722	0
Berørt	3003 - 1/3730	0
Berørt	3003 - 1/3731	0
Berørt	3003 - 1/3732	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3733	0
Berørt	3003 - 1/3734	0
Berørt	3003 - 1/3740	0
Berørt	3003 - 1/3741	0
Berørt	3003 - 1/3742	0
Berørt	3003 - 1/3743	0
Berørt	3003 - 1/3744	0
Berørt	3003 - 1/3745	0
Berørt	3003 - 1/3746	0
Berørt	3003 - 1/3747	0
Berørt	3003 - 1/3748	0
Berørt	3003 - 1/3749	0
Berørt	3003 - 1/3750	0
Berørt	3003 - 1/3751	0
Berørt	3003 - 1/3752	0
Berørt	3003 - 1/3753	0
Berørt	3003 - 1/3754	0
Berørt	3003 - 1/3755	0
Berørt	3003 - 1/3756	0
Berørt	3003 - 1/3757	0
Berørt	3003 - 1/3758	0
Berørt	3003 - 1/3759	0
Berørt	3003 - 1/3760	0
Berørt	3003 - 1/3761	0
Berørt	3003 - 1/3764	0
Berørt	3003 - 1/3766	0
Berørt	3003 - 1/3767	0
Berørt	3003 - 1/3768	0
Berørt	3003 - 1/3769	0
Berørt	3003 - 1/3770	0
Berørt	3003 - 1/3771	0
Berørt	3003 - 1/3772	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3773	0
Berørt	3003 - 1/3774	0
Berørt	3003 - 1/3775	0
Berørt	3003 - 1/3777	0
Berørt	3003 - 1/3778	0
Berørt	3003 - 1/3792	0
Berørt	3003 - 1/3793	0
Berørt	3003 - 1/3794	0
Berørt	3003 - 1/3795	0
Berørt	3003 - 1/3796	0
Berørt	3003 - 1/3797	0
Berørt	3003 - 1/3798	0
Berørt	3003 - 1/3799	0
Berørt	3003 - 1/3800	0
Berørt	3003 - 1/3801	0
Berørt	3003 - 1/3802	0
Berørt	3003 - 1/3803	0
Berørt	3003 - 1/3804	0
Berørt	3003 - 1/3805	0
Berørt	3003 - 1/3806	0
Berørt	3003 - 1/3807	0
Berørt	3003 - 1/3808	0
Berørt	3003 - 1/3809	0
Berørt	3003 - 1/3811	0
Berørt	3003 - 1/3812	0
Berørt	3003 - 1/3813	0
Berørt	3003 - 1/3814	0
Berørt	3003 - 1/3815	0
Berørt	3003 - 1/3816	0
Berørt	3003 - 1/3817	0
Berørt	3003 - 1/3819	0
Berørt	3003 - 1/3820	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status / Endret dato	Signatur / Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		
	Annen referanse		

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3821	0
Berørt	3003 - 1/3822	0
Berørt	3003 - 1/3823	0
Berørt	3003 - 1/3824	0
Berørt	3003 - 1/3825	0
Berørt	3003 - 1/3826	0
Berørt	3003 - 1/3827	0
Berørt	3003 - 1/3831	0
Berørt	3003 - 1/3832	0
Berørt	3003 - 1/3833	0
Berørt	3003 - 1/3834	0
Berørt	3003 - 1/3836	0
Berørt	3003 - 1/3839	0
Berørt	3003 - 1/3840	0
Berørt	3003 - 1/3841	0
Berørt	3003 - 1/3842	0
Berørt	3003 - 1/3845	0
Berørt	3003 - 1/3852	0
Berørt	3003 - 1/3856	0
Berørt	3003 - 1/3859	0
Berørt	3003 - 1/3860	0
Berørt	3003 - 1/3863	0
Berørt	3003 - 1/3864	0
Berørt	3003 - 1/3865	0
Berørt	3003 - 1/3867	0
Berørt	3003 - 1/3869	0
Berørt	3003 - 1/3870	0
Berørt	3003 - 1/3872	0
Berørt	3003 - 1/3876	0
Berørt	3003 - 1/3878	0
Berørt	3003 - 1/3880	0
Berørt	3003 - 1/3882	0

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status / Endret dato	Signatur / Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		
	Annen referanse		

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3003 - 1/3883	0
Berørt	3003 - 1/3886	0
Berørt	3003 - 1/3888	0
Berørt	3003 - 1/3890	0
Berørt	3003 - 1/3891	0
Berørt	3003 - 1/3893	0
Berørt	3003 - 505/1	0
Berørt	3003 - 505/7	0

Landmålernummer	Navn
000302	MARTE BURHEIM NERMOEN

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst. / Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Oscar Pedersens vei	16350	51A		Grunnkrets 0112 Ninive	Nei
					Stemmekrets: 2 Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn: 02020101 Sarpsborg	
			6572416	619778	Postnr.område: 1724 SARPSBORG	
					Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst. / Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Oscar Pedersens vei	16350	51B		Grunnkrets 0112 Ninive	Nei
					Stemmekrets: 2 Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn: 02020101 Sarpsborg	
			6572441	619793	Postnr.område: 1724 SARPSBORG	
					Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst. / Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Oscar Pedersens vei	16350	51C		Grunnkrets 0112 Ninive	Nei
					Stemmekrets: 2 Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn: 02020101 Sarpsborg	
			6572456	619808	Postnr.område: 1724 SARPSBORG	
					Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Oscar Pedersens vei	16350	51D			Grunnkrets	0112	Ninive	
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6572447	619833	Postnr.område:	1724	SARPSBORG	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Oscar Pedersens vei	16350	51E			Grunnkrets	0112	Ninive	
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6572431	619855	Postnr.område:	1724	SARPSBORG	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Oscar Pedersens vei	16350	51F			Grunnkrets	0112	Ninive	
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6572407	619854	Postnr.område:	1724	SARPSBORG	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Oscar Pedersens vei	16350	51G			Grunnkrets	0112	Ninive	
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6572383	619837	Postnr.område:	1724	SARPSBORG	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Oscar Pedersens vei	16350	51H			Grunnkrets	0112	Ninive	
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6572395	619816	Postnr.område:	1724	SARPSBORG	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Oscar Pedersens vei	16350	51I			Grunnkrets	0112	Ninive	
						Stemmekrets:	2	Gamle Sarpsborg	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020101	Sarpsborg	
				6572405	619797	Postnr.område:	1724	SARPSBORG	

Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 359 718
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572416 Øst: 619778
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Olje/parafin/fl.brensel
Biobrensel
Oppvarming: Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 274
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 274
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 2
Ant. etasjer: 4
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 15.06.1921
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	58	0	58	0	0	0
H02	1	75	0	75	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0
K01	0	66	0	66	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16350 Oscar Pedersens vei 51 A	H0101	Bolig	128	3	Kjøkken	0	1	1/1246
16350 Oscar Pedersens vei 51 A	H0201	Bolig	128	3	Kjøkken	0	1	1/1246

Bygningsnr: 359 726
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572441 Øst: 619793
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Olje/parafin/fl.brensel
Biobrensel
Oppvarming: Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 231
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 231
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 2
Ant. etasjer: 4
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 15.06.1921
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	50	0	50	0	0	0
H02	1	63	0	63	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16350 Oscar Pedersens vei 51 B	H0101	Bolig	105	2	Kjøkken	0	1	1/1246
16350 Oscar Pedersens vei 51 B	H0201	Bolig	105	2	Kjøkken	0	1	1/1246

Bygningsnr: 359 734
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572456 Øst: 619808
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Olje/parafin/fl.brensel
Biobrensel
Oppvarming: Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Bruksareal bolig:	274	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	274			Tatt i bruk:	15.06.1921
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	58	0	58	0	0	0
H02	1	75	0	75	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0
K01	0	66	0	66	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16350 Oscar Pedersens vei 51 C	H0101	Bolig	128	3	Kjøkken	0	1	1/1246
16350 Oscar Pedersens vei 51 C	H0201	Bolig	128	3	Kjøkken	0	1	1/1246

Bygningsnr: 359 742
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572447 Øst: 619833
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Olje/parafin/fl.brensel
Biobrensel
Oppvarming: Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Bruksareal bolig:	231	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	231			Tatt i bruk:	15.06.1921
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	50	0	50	0	0	0
H02	1	63	0	63	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16350 Oscar Pedersens vei 51 D	H0101	Bolig	105	2	Kjøkken	0	1	1/1246
16350 Oscar Pedersens vei 51 D	H0201	Bolig	105	2	Kjøkken	0	1	1/1246

Bygningsnr: 359 750
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572431 Øst: 619855
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Bruksareal bolig:	274	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	274			Tatt i bruk:	15.06.1921
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	58	0	58	0	0	0
H02	1	75	0	75	0	0	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	75	0	75	0	0	0
K01	0	66	0	66	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16350 Oscar Pedersens vei 51 E	H0101	Bolig	128	3	Kjøkken	0	1	1/1246
16350 Oscar Pedersens vei 51 E	H0201	Bolig	128	3	Kjøkken	0	1	1/1246

Bygningsnr: 359 769
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572407 Øst: 619854
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 231
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 231
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 2
Ant. etasjer: 4
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 15.06.1921
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	50	0	50	0	0	0
H02	1	63	0	63	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16350 Oscar Pedersens vei 51 F	H0101	Bolig	105	2	Kjøkken	0	1	1/1246
16350 Oscar Pedersens vei 51 F	H0201	Bolig	105	2	Kjøkken	0	1	1/1246

Bygningsnr: 359 777
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572383 Øst: 619837
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 274
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 274
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 2
Ant. etasjer: 4
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 15.06.1921
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	58	0	58	0	0	0
H02	1	75	0	75	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0
K01	0	66	0	66	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16350 Oscar Pedersens vei 51 G	H0101	Bolig	128	3	Kjøkken	0	1	1/1246
16350 Oscar Pedersens vei 51 G	H0201	Bolig	128	3	Kjøkken	0	1	1/1246

Bygningsnr: 359 785
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572395 Øst: 619816
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 231
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 231
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 2
Ant. etasjer: 4
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 15.06.1921
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	50	0	50	0	0	0
H02	1	63	0	63	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	63	0	63	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16350 Oscar Pedersens vei 51 H	H0101	Bolig	105	2	Kjøkken	0	1	1/1246
16350 Oscar Pedersens vei 51 H	H0201	Bolig	105	2	Kjøkken	0	1	1/1246

Bygningsnr: 359 793
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572405 Øst: 619797
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 231
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 231
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 2
Ant. etasjer: 4
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 15.06.1921
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	50	0	50	0	0	0
H02	1	63	0	63	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16350 Oscar Pedersens vei 51 I	H0101	Bolig	105	2	Kjøkken	0	1	1/1246
16350 Oscar Pedersens vei 51 I	H0201	Bolig	105	2	Kjøkken	0	1	1/1246

Bygningsnr: 24 312 801
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572453 Øst: 619792
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 6
Bruksareal totalt: 6
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 20.09.2005
Igangsettingstillatelse: 10.10.2005
Tatt i bruk: 27.06.2007
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	6	6	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16350 Oscar Pedersens vei 51 B		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	1/1246

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MAGNUSSEN NINA		

Bygningsnr: 146 000 088
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572433 Øst: 619777
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 8
Bruksareal totalt: 8
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 15.06.1921
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	8	8	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	1/1246

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bygningsnr: 146 000 096
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572480 Øst: 619801
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer							
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:							
Bruksareal annet:	14	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:							
Bruksareal totalt:	14	Avløp:		Tatt i bruk:	15.06.1921						
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:							
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:							
Bruttoareal totalt:	0										

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	14	14	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	1/1246

Bygningsnr: 146 000 118
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572446 Øst: 619855
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer							
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:							
Bruksareal annet:	14	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:							
Bruksareal totalt:	14	Avløp:		Tatt i bruk:	15.06.1921						
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:							
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:							
Bruttoareal totalt:	0										

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	14	14	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	1/1246

Bygningsnr: 146 000 126
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572420 Øst: 619863
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer							
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:							
Bruksareal annet:	21	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:							
Bruksareal totalt:	21	Avløp:		Tatt i bruk:	15.06.1921						
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:							
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:							
Bruttoareal totalt:	0										

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	21	21	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	1/1246

Bygningsnr: 300 704 617
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572453 Øst: 619843
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	19	Ant. boliger:	0	Datoer							
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:							
Bruksareal annet:	18	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:							
Bruksareal totalt:	18	Avløp:		Tatt i bruk:							
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:							
Bruttoareal annet:	19			Ferdigattest:							
Bruttoareal totalt:	19										

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	18	18	0	19	19

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	1/1246

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bygningsnr:	300 704 620		Bebygd areal:	24	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	22	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6572412 Øst: 619786		Bruksareal totalt:	22	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:	23			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	23			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	22	22	0	23	23

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	1/1246

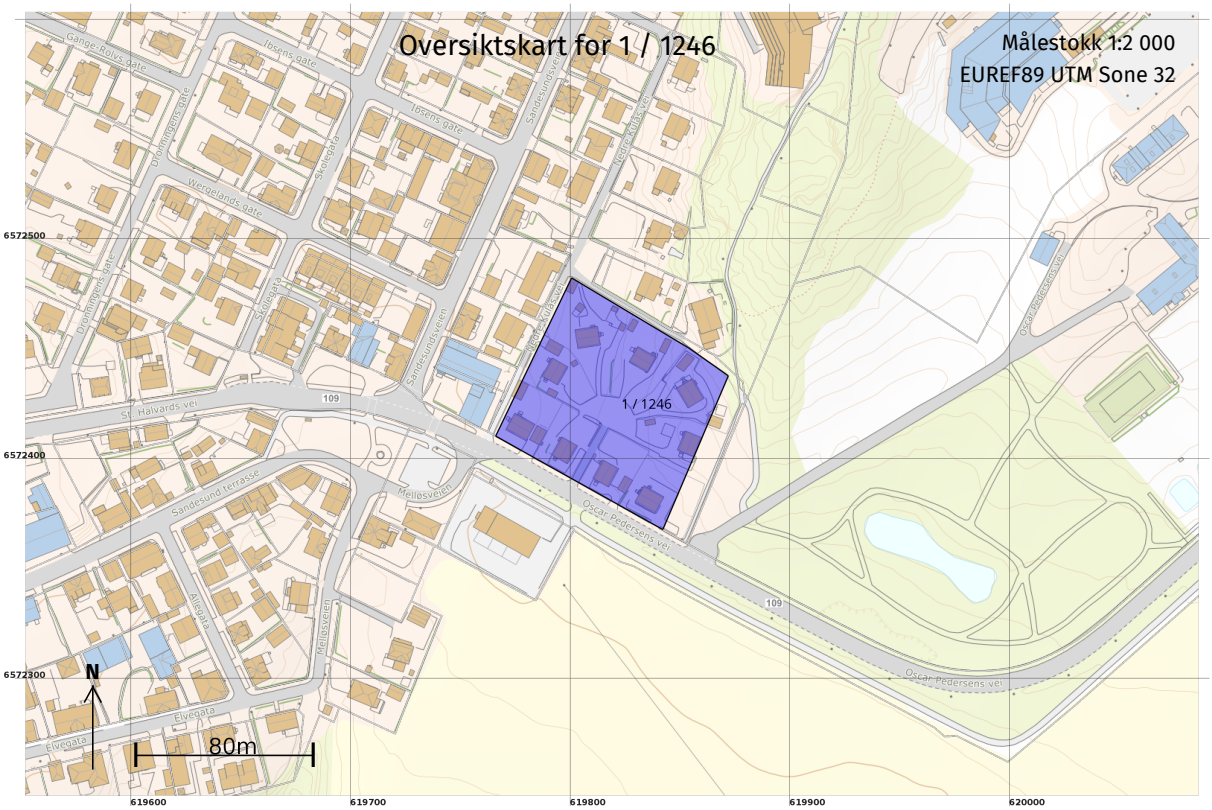
Bygningsnr:	300 704 631		Bebygd areal:	21	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6572390 Øst: 619825		Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:	21			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	21			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

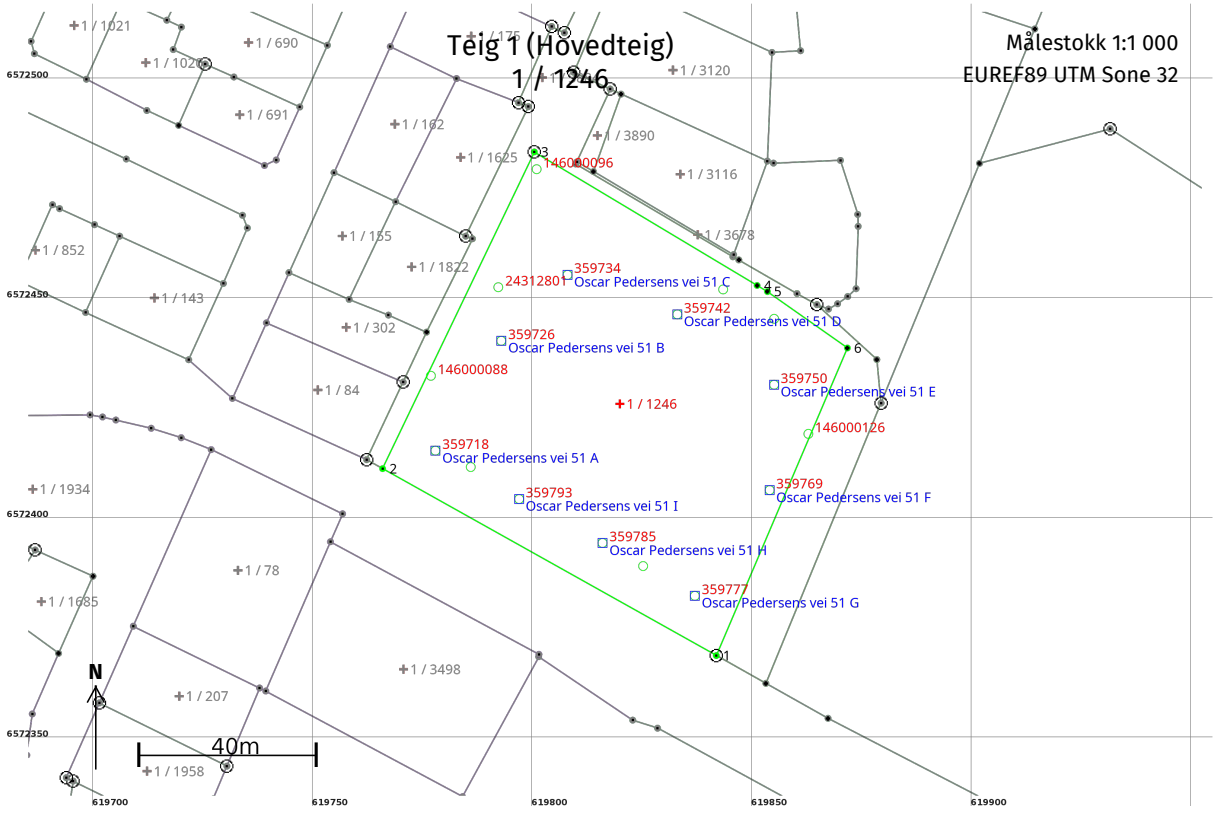
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	20	20	0	21	21

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	1/1246



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Areal og koordinater

Areal: 6 673,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6572427 **Øst:** 619820

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6572369,41	619841,87	Jord 86,99	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6572411,92	619765,97	79,88	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6572483,96	619800,49	Jord 59,07	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6572453,58	619851,15	2,74	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6572452,18	619853,50	Jord 22,25	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6572439,36	619871,69	Jord 76,04	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

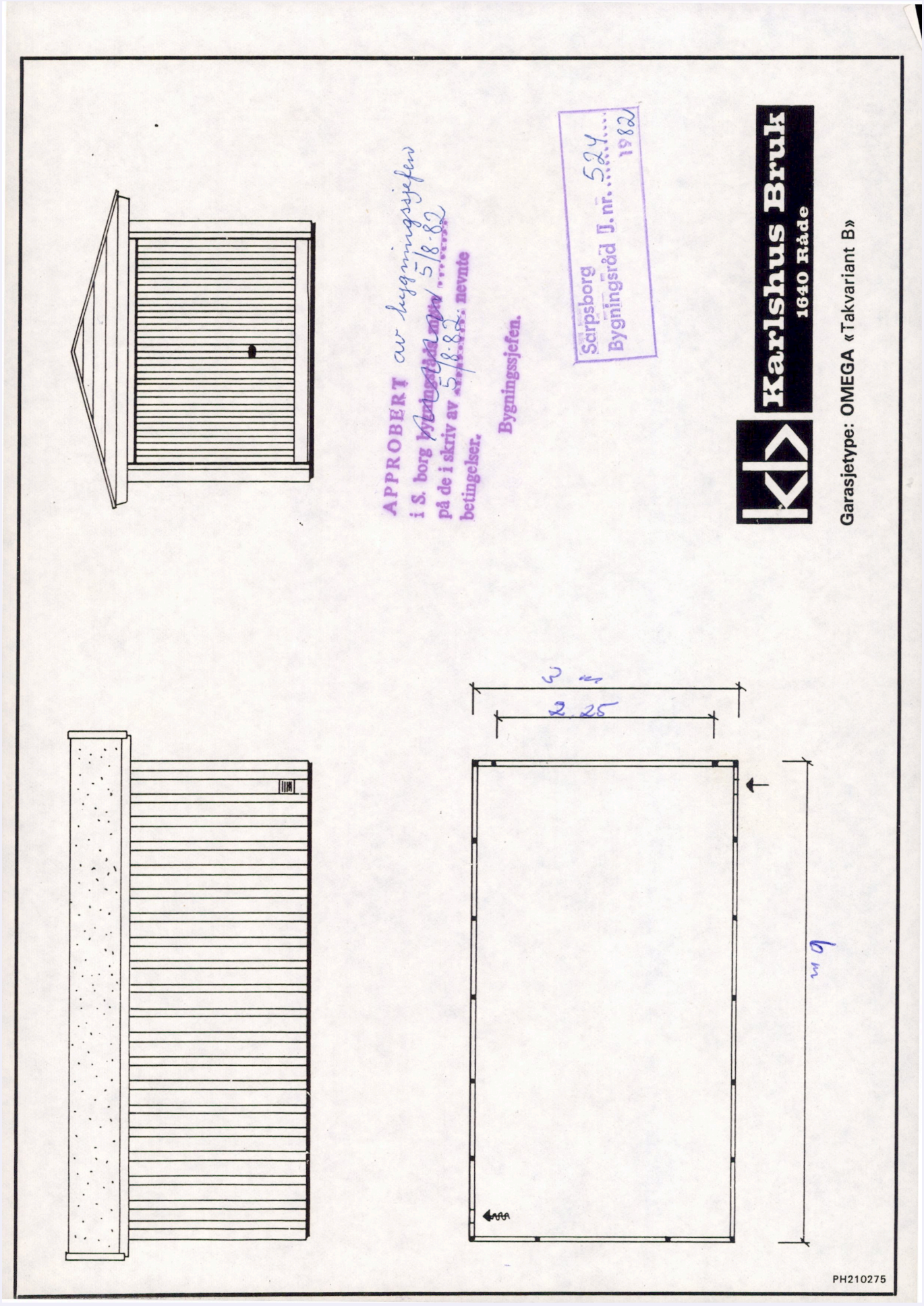
i byggesaksarkivet.

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler **Tilleggsopplysninger**

Kopi av bygningstegninger kan *ikke* leveres,
da det ikke finnes bygningstegninger på denne eiendommen
i byggesaksarkivet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 300**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 200**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 16 000**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

SpareBank 1
ØSTFOLD·AKERSHUS

Uansett når du trenger oss, er vi her

Med lokale kontorer og gode digitale løsninger, gir vi deg og familien en trygg og enkel bankhverdag.



SpareBank 1
ØSTFOLD•AKERSHUS



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt. Få tilbud om boliglån hos oss på sparebank1.no/ostfold-akershus

Priseksempel pr 23. juni 2025: Låner du 2 millioner over 25 år koster lånet kr 1.645.200 og totalt 3.645.200 kr. Nominell rente er 5,34 %, effektiv rente er 5,54 % og månedlig terminbeløp 12.151 kr.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 5370250476 / Joakim Karlsen, tlf. 41548035
Oscar Pedersens vei 51H, 1724 Sarpsborg
Andels nr. 45 i Sarpsborg Kooperative Borettslag, org.nr. 956347564

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

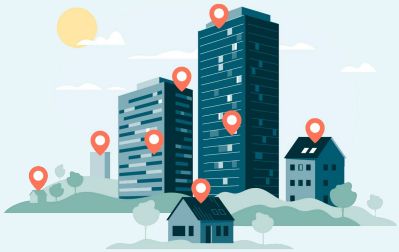
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE 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.

Oppdragsnr: 5370250476
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.01.2026

Joakim Karlsen
Eiendomsmegler

415 48 035
Joakim.k@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Sarpsborg
Postboks 525 , 1703 SARPSBORG

eiendomsmegler1.no