NORDVIK

Olsokveien 65

2 soverom | 69 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Olsokveien 65

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
43	Om boligen
51	Nabolagsprofil
53	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
187	Kontaktinfo
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.05.2026

Nøkkelinformasjon



Pent modernisert 3-roms nær Sarpsborgmarka. Flotte, barnevennlige fellesområder. Langstrakt balkongutsikt med kveldssol.

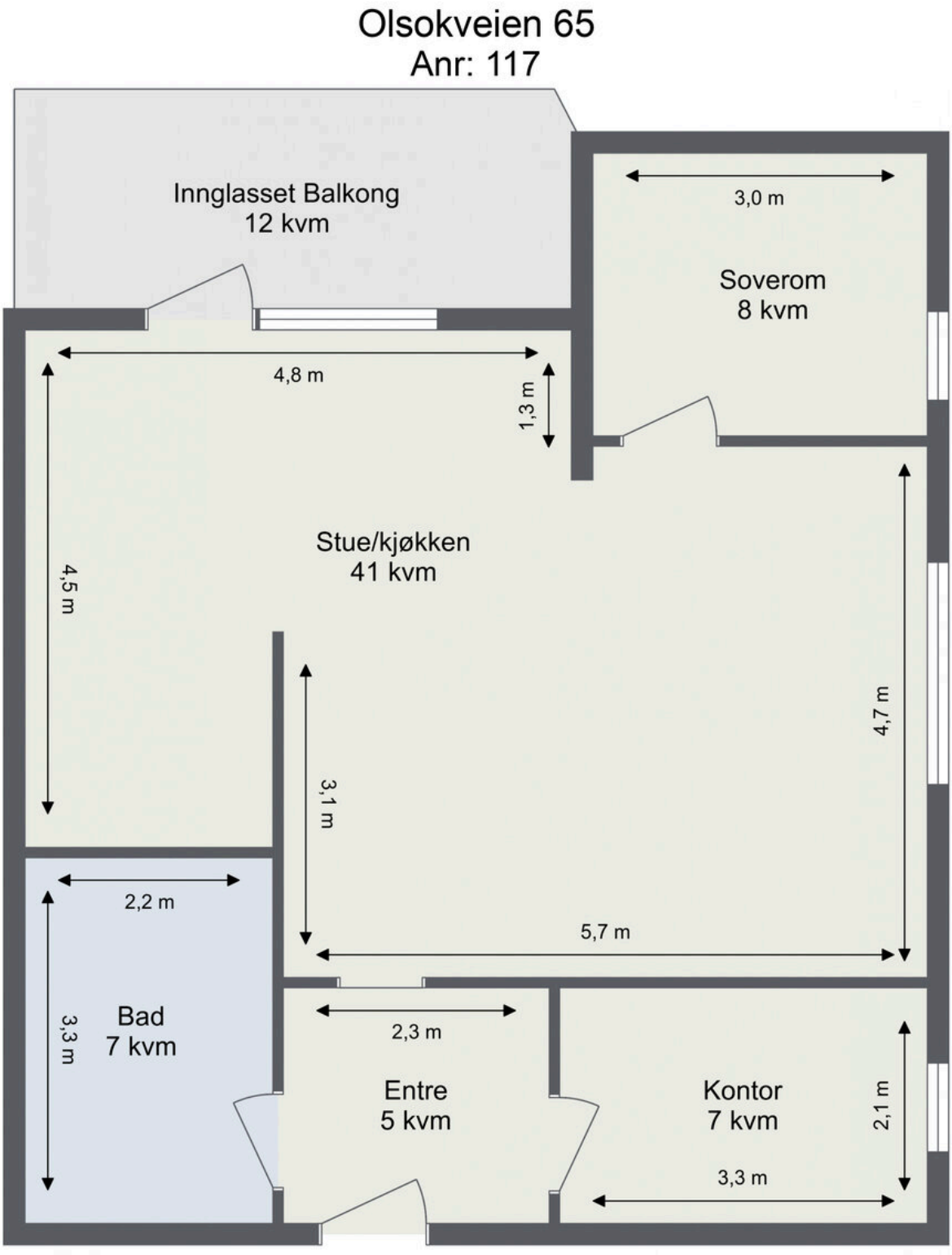
Prisantydning	**2 860 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**2 898 079,-**
Fellesgjeld	**36 699,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 682,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Olsokveien 65 ligger på Kurland, ca. 2 km nord for Sarpsborg sentrum i et nabolag preget av rekkehus, eneboliger, blokker og åpne grøntarealer. Det er barnevennlig og fredelig. Skole, barnehage og fotballklubb ligger like ved. De brede sykkelveiene skjermes av trær hele veien inn til byen. Dagligvarer handles 1 km unna, der du også kan kjøpe takeaway. Man sykler raskt til Tunevannet, og skogen og inngangen til lysløypa er like ved. Teglsteinsblokken danner et borettslag med fire andre og fremstår velholdt med nye vinduer fra 2008. Fellesområdene er frodige og sosiale, med benker, naturterrasser, lekeplass og ballbinge. Leiligheten i 4. etg. har vestvendt, solrik utsiktsbalkong, 2 boder i kjelleren og garasjeplass. Både bad og kjøkken ble pusset opp i 2015. Øvrige rom holder god standard.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme








Miele


SALT


MYRLI





























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0055/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG
Gnr 1, bnr 3607 (ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune
Andelsnr 117 i Olsokveien Borettslag, org.nr. 948656876

Selgere
Anne Marthe Westgaard Juliussen
Dagfinn Sverre Juliussen

Kjøpesum og omkostninger
2 860 000,- (Prisantydning)
36 699,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 896 699,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 898 079,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 907 579,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entrè, to soverom, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 12 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Boder i kjeller (nr. 109).
Total BRA: 4 kvm.

Standard
Gangen gir en gjennomgående siktlinje, og du ser straks at leiligheten har blitt kraftig oppgradert, for her er 60-tallet et fjernt minne. Gjennom boligen flyter nå et slitesterkt og pent laminatgulv, som gir rommene et stilrent underlag. De slette veggene bærer lune valører, mens taket er utstyrt med downlights.
Stuen har en særdeles fin soneinndeling. Først møter du sofakroken med et stort 4-delt vindu og utsikt nordover. Sitter du på riktig side, ser du Glengshølen, Opsund og langt inn mot Degernes. På gulvet står en peisovn dekket av kleberstein, klar for å ta fatt på vinteren. Vinduer og balkongdør er fra 2008, og er godt isolerte.
Varmepumpen fra 2024 bidrar til å holde komforten opp og kostnadene nede.
Videre inn ligger spisestuen som finner seg til rette ved balkongdøren og det store nabovinduet. Der kan du spise måltidene dine med utsikt og visshet om at du befinner deg høyt oppe. Kjøkkenet ble pusset opp i 2015 med blanke hvite fronter og sort benkeplate - enkelt og pent.
Du går ut på balkongen og trekker inn den friske luften. Den måler 12 kvm og er overbygd, så du kan benytte den i all slags vær. Her ser du nabolaget ovenfra og skuer utover fjerne åsrygger i vest, en fabelaktig utsikt med garantert solnedgang.

Badet ble ferdigstilt i 2015. Det er stemningsfullt og helfliset - utstyrt med dusjkabinett og downlights i taket.

Dobbelservant, dobbelt speil og høye skap. I tillegg får du plass til både vaskemaskin og trommel.

De to soverommene gir plass til en liten familie. De minste passer som kontor eller barnerom, alt etter hva familiesituasjonen er. Det største har gode dempede vegger, utsiktsvindu og en flott integrert garderobe. Dette er en virkelig fin leilighet for både par og små barnefamilier.

Parkering
Garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er lagt opp strøm til å montere ladeboks for elbil-lader. Gjesteparkering på oppmerket område. Mulighet for gateparkering.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se Boligmappa.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over. Arbeidene ble utført i 2014/2015 av tidligere eier.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se Boligmappa.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert ovn i 2018 av murer Thomas Ravneng. Terassebord ble fornyet i 2024 av Nordhavn Bygg. Alt er dokumentert i Boligmappa.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle som har vært inne har lagt igjen spor i Boligmappa. Det elektriske anlegget er jevnlig kontrollert.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Ordinær elkontroll ble utført av Gjensidige ved innflytting. Det var også kontroll fra det lokale Eltilsynet i november 2015. De pålegg som ble gitt er gjennomført, og anlegget har siden fått en generell oppgradering med automatsikringer og ny kurs for koketopp, samt komfyrvakt etter dagens forskrift. Det ble gjennomført oppgraderinger i forbindelse med oppussingen i 2020. Alt er dokumentert i Boligmappa.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Elbil lader kan installeres mot kostnad. Borettslaget har inngått avtale om dette, og all installasjon skjer etter avtale med borettslagsstyret.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kommunen oppgraderte vannledningsnettet her oppe i 2017, samt nå i 2026. det er også satt inn ny sentrifugalpumpe for vanntilførsel i 2026.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: El-installasjon foretatt av tidligere eier fikk pålegg av det lokale Eltilsynet ved tilsyn. Dette ble utbedret etter overtagelse. Anlegget er siden kontrollert og funnet i orden.

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Bygninger er oppført i betong. Yttervegger forblendet i teglstein. Etasjeskille i betong. Flatt tak antatt tekket med sveis/membran.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
- Det er fremvist godkjente tegninger av boligen datert 30.08.1964. Opprinnelige tegninger viser separat wc-rom og bad, samt vaskerom kombinert med kjøkken. På befaringsdagen er bad og wc-rom sammenslått og det er kun kjøkken. Endringen er ikke søknadspliktig.
- Det er fremvist godkjente tegninger for rehabilitering av balkonger datert 11.04.1996.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad - Overflate gulv:
- Det registreres hulrom under flere fliser og det er påvist, eller det kan forventes skader som vil kunne kreve tiltak.
- Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal

minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
- Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner.

Varmtvannsbereder:
-Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming.

Bygningsdeler som har fått TG3: Ingen.

Innbo og løsøre
Koketopp, komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Koketopp vil bli byttet ut med tilsvarende før overtakelse. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Varmepumpe, peis og panelovn. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
5904 kwh i 2025.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 682,- pr. mnd.

Inkluderer: Renter og avdrag andel fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forsikring, garasjeleie, tv og internett, forretningsførsel og øvrig drift av borettslaget.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 645 228,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 580 912,- pr. 2024

Borettslaget

Forretningsfører
Sobbl Eiendom AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 36 699,-pr. 20.04.2026
Avdrag: Kr 222,-
Rentekostnader: Kr 152,-

Annuitetslån i DNB med 5,05% rente pr. 20.04.26.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 69 968,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde i 2025 et årsresultat på kr. 816 430. For 2026 er det budsjettert med et årsresultat på kr. 539 300,-

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad vår og høst med pliktig oppmøte.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Se egne regler for hundehold. Det skal søkes skriftlig før dyr anskaffes.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87371913

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 684 kvm (Eiertomt)
Olsokveien 65 ligger i en fireetasjers blokk på en høyde. Borettslaget består av fem slike blokker. De ble reist i 1968 og er pent kledd i rød teglstein med noen hvite og grå felter som bryter opp formen. Bygningsmassen fremstår velholdt, med b.la. vinduer fra 2008. Balkongene ligger mot vest og mot øst. Denne leiligheten ligger i fjerde etasje med 12 kvm vestvendt balkong og en deilig, langstrakt utsikt vestover, over tak og tretopper, mot solnedgangen. Tredekket er pent, og overbygget lar deg også sitte ute i regnvær.

Fellesområdene rundt er myke og gresskledde. Innimellom titter et svaberg opp i dagen, og hist og her står ranke, stolte fururær og demper vinden. Ved siden av plen, er bidrar også lave gjerder og hekker til å ramme inn området i soner. I midten av det hele står en rekke benker til de voksne og lekeapparater til barna. Dette er et godt og sosialt sted å bo. På nordsiden av fellesområdene finner du en inngjerdet ballbinge til barna, og på østsiden med utsikt mot Glengshølen, finner du en inngjerdet terrasse med flere benker - perfekt til sammenkomster.

Mens gjesteparkeringen foregår på en asfaltert, oppmerket plass i midten av borettslaget, ligger garasjeanlegget på nordsiden av det hele, ved en snuplass. I kjelleren disponerer du to oppbevaringsboder.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Du finner Olsokveien 65 på Kurland, ca. 2 km nord for Sarpsborg sentrum. Området er flatt og velordnet - dominert av rekkehus, noen eneboliger og grøntarealer. Nordover løfter landskapet seg mot fine skogområder. Ikke langt fra boligen kommer du inn på lysløypa, et yndet turområde som blant annet snor seg innom Appelsintoppen, utkikkspunktet der du skuer utover halve Østfold. Mot øst får du derimot en fin spaser- eller joggetur langs Bryggestien ned mot Glengshølen. Der nede finner du dessuten volleyballbane og trimapparater. Om sommeren rusler folk som bor her bort til Tunevannet og bader, har piknik på det fine gresset, eller tar en tur innom Landeparkens lekeplass med barna. Kurland oppleves oversiktlig og fredfylt med fine gang og sykkelveier hele veien inn til sentrum. Barneskolen ligger kun 1 km unna, og ved siden av ligger en av norges mest meritterte fotballklubber gjennom historien, nemlig SFK. Klubben ligger ikke på topp lenger, men holder barn og ungdom i aktivitet. Noen meter videre har du dagligvaren. Her på Kurland finner du også Henry´s Restaurant og Catering - kjent i hele byen for sin gode selskapsmat. Barnehage finnes også i nabolaget, mens ungdomsskolen ligger 2,3 km unna i retning sentrum.

Skoler og barnehager
Kurland barneskole og Kruseløkka ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.08.1968.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Uregulert område. Omfattes av kommuneplanen.

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

3105/1/3607:
07.07.1966 - Dokumentnr: 1047 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3105 Gnr:1 Bnr:3573

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets

fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2026

Megler
Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Olsokveien 65

Nabolaget Tjueklo/Harebakk - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kurland barneskole (1-7 kl.)	**14 min**
442 elever, 22 klasser	1.2 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	**22 min**
421 elever, 22 klasser	2 km
Childrens Intern. School Sarps...	**5 min**
267 elever, 15 klasser	2.4 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 ...	**5 min**
553 elever, 38 klasser	2.6 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl...	**9 min**
318 elever, 25 klasser	4.2 km
St. Olav videregående skole	**6 min**
860 elever, 42 klasser	2.6 km
Borg videregående skole	**15 min**
680 elever, 44 klasser	6.9 km

Offentlig transport

Olsokveien 46	**2 min**
Linje 130	0.1 km
Sarpsborg stasjon	**22 min**
Linje RE20	1.9 km
Oslo Gardermoen	**1 t 32 min**

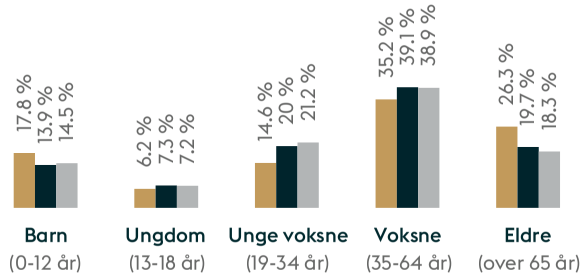
Barnehager

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 ...	**15 min**
85 barn	1.1 km
Storeper barnehage (0-5 år)	**13 min**
129 barn	1.1 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år)	**18 min**
51 barn	1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Kurland	**14 min**
Kiwi Kurland	**16 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjueklo/Harebakk	716	327
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Østre skogen balløkke	13 min
Sarpsborg fotballk	13 min
SATS Sarpsborg	5 min
SKY Fitness Sarpsborg	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Olsokveien 65
1727 Sarpsborg

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 30/04/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@bolavi.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 3607
Hjemmelshaver:	Dagfinn Sverre Juliussen og Anne Marthe Westgaard Juliussen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	117
Byggeår:	1968
Tomt:	Eiet 9685 m²
Kommune:	0105 Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Dagfinn Sverre Juliussen
Befaringsdato:	22.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med asfalterte gang og parkeringsarealer. Det et også gressareal og diverse beplantning rundt på tomten

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i betong. Yttervegger forblendet i teglstein. Etasjeskille i betong. Flatt tak antatt tekket med sveis/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighet i boligblokk. Den aktuelle leiligheten ligger i 4.etasje og fremstår godt vedlikehold og oppgradert.

Badet er ifra 2014/2015 med nye vannrør. Badet fremstår i god stand. Fallforhold på gulv i dusjsone er ikke iht oppgitte krav på oppføringspunktet. Tekniske installasjoner som vann og avløp har noe varierende alder. Hovedsakelig fra 2014/2015, men eldre koblinger. Det er montert varmepumpe i 2024 som nylig har hatt service.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmepumpe, peis, panelovn. Varmekabel på bad.

BOD:
-Boligen har 2 boder i kjeller med nr 109

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

4.ETG
Vegger: Slettmalt. Fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Laminat. Fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:
- Bad og vvs oppgradert 2014/2015. Badet er omgjort fra å være separat bad og wc til et større bad
-Overflater på vegger er sparklet og malt. Tak er senket i gang, stue og bad og det er installert downlights i 2020
-Elektriske oppgraderinger som automatsikringer, stikkontakter, panelovn, installasjon av smartbrytere, komfyrvakt og annet diverse er utført i perioden 2017-2025
-Montert varmepumpe 2024

FELLESKOSTNADER:

Tot. innev. måned pr 20.04.2026: Kr 4 682

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4.etasje	69			12
Bod i kjeller		4		
SUM BYGNING	69	4		
SUM BRA	73			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

4.ETG:
-Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken

Kjeller:
-Ingen

BRA-e:

4.ETG:
-Ingen

Kjeller:
-2 boder

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 4.etasje er målt til 2.37-2.41 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Dagfinn Sverre Juliussen og Anne Marthe Westgaard Juliussen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

30/04/2026

Magnus Eriksen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2014/2015

Fliser på vegger og slettmalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett. Mekanisk avtrekk inn mot sjakt, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledefall mot sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 23 mm som ikke er tilfredstillende.

Merknader:
-Det registreres hulrom under flere fliser og det er påvist, eller det kan forventes skader som vil kunne kreve tiltak
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014/2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon i entre for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring
-Det er fremvist dokumentasjon på bad og tettesjikt utført av Reton AS

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1968/2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2014/2015 og type er IKEA.

Slettmalt på vegger, slettmalt i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-En del merker på sokkellist på gulv

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 4.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
-Målte avvik anses som normale iht alder og byggemetode.

GULV:
-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:
-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

ANNET:
-Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe fra 2024. Siste service utført 21.04.2026.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2008. Isolert ytterdør fra eldre dato.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

---

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har balkong mot vest på 12 kvm. Terrassebord på gulvet, malt betong og plater på vegger.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

---

Merknader:
-Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker
-Terrassebord på overside gjør at fallforhold på gulv ikke er målbart på befaringsdagen.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1968/2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast og støpejern. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran plassert på bad
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger (MESTER VVS AS)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

100 liter varmtvannsbereder fra OSO, plassert i skap på bad. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:
-Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer og yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 30.10.2015

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer plassert på felles gang. Anlegget er skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for følgende:
-Byttet komfyrvakt utført av Ingeniør Ivar Pettersen AS 2025
-Byttet diverse el-installasjoner i leiligheten utført av Sarpsborg El Installasjon 2020
-Omtrekking av komfyrkurs samt montere ekstra stikk i stue og soverom. mm utført av Installatøren Sarpsborg AS 2018
-Flytte uttak for steketopp fra bak oppvaskmaskin til benkeskap. Bytte 2x4 mm2 bevegelig ledning på ny induksjonstopp og plugge den inn i uttaket samt bytte innmat i sikringsskap utført av Installatøren Sarpsborg AS 2018
-Montert panelovn utført av Elektriker tjenesten Sarpsborg Fredrikstad 2017

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Siste tilsyn ble utført 30.10.2015. Ingen utestående pålegg funnet

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremvist godkjente tegninger av boligen datert 30.08.1964. Opprinnelige tegninger viser separat wc-rom og bad, samt vaskerom kombinert med kjøkken. På befaringsdagen er bad og wc-rom sammenslått og det er kun kjøkken. Endringen er ikke søknadspliktig
-Det er fremvist godkjente tegninger for rehabilitering av balkonger datert 11.04.1996

FERDIGATTEST:
-Det er fremvist ferdigattest for oppføring av 5 boligblokker datert 05.08.1968

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
- Siste tilsyn ble utført 28.11.2025. Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger på bruksenheten

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det registreres hulrom under flere fliser og det er påvist, eller det kan forventes skader som vil kunne kreve tiltak
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

6.2 Varmtvannsbereder

-Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dagfinn Sverre Juliussen	9578-5999-4-750049	2026-04-15 19:08:51
Anne Marthe Westgaard Juliussen	9578-5998-4-1744615	2026-04-15 18:54:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
30-0055/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Anne Marthe Westgaard Juliussen, Dagfinn Sverre Juliussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juli 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87371913
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se Boligmappa

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over. Arbeidene ble utført i 2014/2015 av tidligere eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se Boligmappa

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert ovn i 2018 av murer Thomas Ravneng. Terassebord ble fornyet i 2024 av Nordhavn Bygg. Alt er dokumentert i Boligmappa.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle som har vært inne har lagt igjen spor i Boligmappa. Det elektriske anlegget er jevnlig kontrollert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ordinær elkontroll ble utført av Gjensidige ved innflytting. Det var også kontroll fra det lokale Eltilsynet i november 2015. De pålegg som ble gitt er gjennomført, og anlegget har siden fått en generell oppgradering med automatsikringer og ny kurs for koketopp, samt komfyrvakt etter dagens forskrift. Det ble gjennomført oppgraderinger i forbindelse med oppussingen i 2020. Alt er dokumentert i Boligmappa.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Elbil lader kan installeres mot kostnad. Borettslaget har inngått avtale om dette, og all installasjon skjer etter avtale med borettslagsstyret.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kommunen oppgraderte vannledningsnettet her oppe i 2017, samt nå i 2026. det er også satt inn ny sentrifugalpumpe for vanntilførsel i 2026.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Veldig tørr og fin kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: El-installasjon foretatt av tidligere eier fikk pålegg av det lokale Eltilsynet ved tilsyn. Dette ble utbedret etter overtagelse. Anlegget er siden kontrollert og funnet i orden.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen ble foretatt i forbindelse med forrige salg i 2016.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0055/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anne Marthe Westgaard Juliussen	**2026-04-15**	**Dagfinn Sverre Juliussen**	**2026-04-15**

Identifikasjon

Anne Marthe Westgaard Juliussen

Identifikasjon

Dagfinn Sverre Juliussen

Signicat

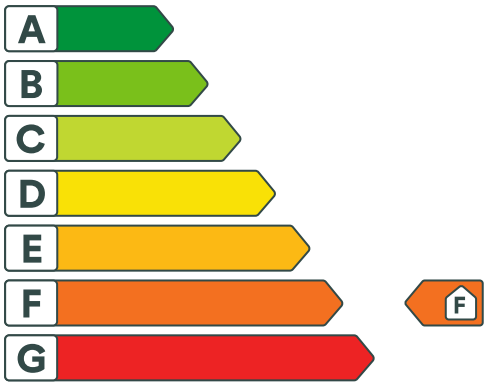
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288687**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **363200**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **3607**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **265,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **276,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 092 kWh**



Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: 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 varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Olsokveien Borettslag
Olsokveien 65
1727 SARPSBORG

Vår ref.: 40/117
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Anne Marthe Westgaard Juliussen, Dagfinn Sverre Juliussen

Organisasjonsnr: 948 656 876 **Andelsnr:** 117

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 682**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	152
	Avdrag	222
	Felleskostnader - 1	4 258
Objekt:	Garasje 28 (186 - 79)	50

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	36 699	Gjeld siste årsoppg.:	37 359
Klient ajourf. lån:	2 994 429,07	Klient gj. s. årsoppg.:	3 048 114

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136542654, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 20.04.2026: 1 698 400
Andel av saldo: 20 815
Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 31.12.2034)

Lånenummer: 16363273606, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 20.04.2026: 1 296 029
Andel av saldo: 15 884
Første termin: 30.03.2021Første avdrag: 30.03.2003 (siste termin 30.12.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hans Petter Faale
Adresse:	Olsokveien 65
Postnr/-sted:	1727 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 92218813
E-post:	hpfaale@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	37 359	Andre inntekter:	2 880
Annen formue:	69 968	Utgifter:	2 150		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	19 000
Andelsnr:	117	Partialobligasjonsnr:	117

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1968		
Gårds/bruksnr:	1/3608, 1/3606, 1/3607		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	21704

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87371913

Boligopplysninger:

Olsokveien Borettslag
Olsokveien 65
1727 SARPSBORG

Vår ref.: 40/117
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Anne Marthe Westgaard Juliussen, Dagfinn Sverre Juliussen

Organisasjonsnr: 948 656 876

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.01.1968	Første innflytting:	15.01.1968	SSBnr:	H0401
Etasje:	04	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasjer med ventelisteordning ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Olsokveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00

Sted: Filadelfia, Astrids gate 18

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra andelseier - salg av borettslagets vaktmesterleilighet
- 4.2 Sak fra andelseier - opprette utvalg vedrørende utleiepraksis

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

27.03.2026

Hilsen styret i Olsokveien Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - salg av borettslagets vaktmesterleilighet

Salg av borettslagets vaktmesterleilighet i Olsokveien 48.
Dette skal effektueres omgående.
Nettoprovenyet krediteres Olsokveien Borettslags konto.

Styrets innstilling: Leiligheten har etter det styret har funnet ut vært utleid siden 2008. Dagens leietaker er den 2. i rekken og styret har ingen ting å utsette på dette leieforholdet. Hvorfor det i sin tid ble besluttet å leie ut denne leiligheten vet dagens styre ingen ting om, og det er heller ikke funnet protokoller som vedrørende dette. Leien indeksreguleres hvert år, anses dette som en grei inntekt til laget. Styret mener derfor at fortsatt utleie er en grei ordning for borettslaget. Dersom generalforsamlingen går for å selge andelen, må dette godkjennes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

4.2 Sak fra andelseier - opprette utvalg vedrørende utleiepraksis

Opprette et utvalg med mandat til å gjennomgå styrets(ene) utleiepraksis vedrørende nevnte vaktmesterleilighet.

Vil vise til Lov Om Borettslag
Gjennomgå styrets(ene) protokoller som har relasjon til utleie, derunder avtaler med leietakere.
Økonomi.
Habilitet.

Dersom styret før eller under Generalforsamlingen 2026 fremlegger en fyllestgjørende gjennomgang, trekkes mitt forslag nr. 2. Såfremt dette ikke oppfylles erklærer jeg mistillit til det sittende styret i Olsokveien Borettslag.

Styrets innstilling: Som nevnt i sak 1 ble utleie av vaktmesterleiligheten startet før noen av dagens styremedlemmer ble valgt inn i styret. Det er derfor umulig for styret å ha noen formening om hvorfor dette ble besluttet. Dagens styre har heller ikke hatt noe å gjøre med utleie til dagens leietaker, som har bodd i leiligheten siden september 2016. Leien er for tiden på kr 9.477,- pr måned, og leien har økt hvert år.

Habilitet er et punkt forslagstiller har satt opp, og dagens styre har ingen formening om hvilket forhold det eventuelt er/var mellom dagens leietaker og medlemmene i det styret som leide ut til han. Dagens styre vet selvfølgelig hvem leietaker er, men ingen av styremedlemmene har noen som helst forbindelse med leietakeren.

Dagens styre har ikke funnet protokoller om utleie og har derfor lite/ingen ting å legge fram i denne saken.

Det å få rette mistillit mot seg for en slik sak, som altså er gjort av tidligere styre, finner styremedlemmene vanskelig å godta, og på den bakgrunn velger hele styret å trekke seg.

Leietaker i utleieleiligheten ble på generalforsamlingen i 2025 valgt til valgkomite for 1 år, men han ønsker pga sak 4.1 ikke å ha noe med denne prosessen å gjøre til årets generalforsamling. Det er derfor ikke funnet kandidater til nytt styre.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ronny Vahlstrøm Pedersen
Styremedlem, Guy Kristen Dahl
Styremedlem, Kari-Mette Pedersen
Varamedlem, Terese Charlott Mo

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder ble valgt for 2 år i 2025, men pga sak 4.2 trekker han seg, og ny leder må velges for 1 år.

Styrets innstilling: Styreleder velges for restperiode på 1 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Kari-Mette Pedersen er på valg for 2 år og tar pga sak 4.2 ikke gjenvalg. Styremedlem Guy Kristen Dahl ble valg for 2 år i 2025 men pga sak 4.2 trekker han seg og nytt styremedlem må velges for restperioden på 1 år.

Styrets innstilling: 1 styremedlem velges for restperiode på 1 år og et velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Terese Charlotte Mo er på valg for 1 år. Pga sak 4.2 stiller hun ikke til gjenvalg.

Styrets innstilling: Varamedlem velges for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Ole-Alexander Reinfjell ble på generalforsamlingen i 2025 valgt til valgkomite for 1 år, men pga sak 4.1 ønsker han ikke å ha noe med denne prosessen å gjøre til årets generalforsamling. Det er derfor ikke funnet kandidater til nytt styre.

Styrets innstilling: Valgkomite velges for 1 år

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Olsokveien Borettslag for 2025

Olsokveien Borettslag, org.nr. 948656876 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Olsokveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 80 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ronny Vahlstrøm Pedersen, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Guy Kristen Dahl, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kari-Mette Pedersen, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Terese Charlott Mo, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Det har vært foretatt utvendig vask av blokkene, utover det har vært utført diverse vanlig vedlikehold, ingen spesielle saker inneværende periode.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Det har vært avholdt 6 styremøter i 2025.

Det er opprettet avtale om Norgespris på alle borettslages felles strømabonnement. Videre er det også meldt inn til Elaway som står for ladeanlegget for elbiler om det samme, da dette ikke ligge inn under nettlevereandør.

Vi har forøvrig fått beskjed fra Sarpsborg kommune om at de må grave seg inn på vårt område i forbindelse med anleggsarbeidet i Vesthellinga. De vil da grave opp fra Vesthellinga mellom nr 46 og 48 og ut mot Olsokveien. Det vil i den sammenheng kunne bli nødvendig at borettslaget må skifte ut/rehabilitere rørledninger pga nye krav til disse.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Det vil bli vurdert å benytte samme entrepenør som Sarpsborg kommune bruker på gravearbeidene til å foreta nødvendige utskiftinger/rehabiliteringer hvis de er konkurransedyktige på pris. Hensikten er å slippe en langvarig gravejobb, eventuelt 2 gravejobber.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle

rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

Resultatregnskap for Olsokveien Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 210 020	4 008 720	4 210 300	4 169 400
Innkrevde kostnader finans		378 840	380 160	378 900	367 100
Innkrevde kostnader garasjer		49 200	48 800	49 800	49 800
Andre inntekter	1	26 382	18 982	0	25 000
Sum inntekter		**4 664 442**	**4 456 662**	**4 639 000**	**4 611 300**
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	432 223	414 607	410 600	384 100
Styrehonorar	3	130 000	100 000	104 000	133 900
Arbeidsgiveravgift og pensjon		79 282	72 558	71 100	72 800
Avskrivning	4	8 713	17 426	8 700	0
Revisjonshonorar	5	7 625	7 250	7 500	7 900
Forretningsførerhonorar		171 288	171 288	171 300	175 600
Drift og vedlikehold	6	504 287	543 255	510 300	508 000
TV/internett		640 300	573 536	596 500	659 000
Forsikringer		410 311	339 244	396 900	459 500
Kommunale avgifter		825 306	795 585	982 300	897 300
Eiendomsskatt		335 927	335 927	336 000	336 000
Kostnader strøm, energi		132 860	129 420	129 300	130 000
Andre driftskostnader	7	229 453	176 709	142 200	158 600
Sum kostnader		**3 907 575**	**3 676 806**	**3 866 700**	**3 922 700**
Driftsresultat		**756 867**	**779 856**	**772 300**	**688 600**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		36 606	33 574	0	0
Renteinntekter		198 310	192 763	0	0
Rentekostnader		175 353	191 836	179 500	149 300
Sum finansielle poster		**59 563**	**34 501**	**-179 500**	**-149 300**
Resultat		**816 430**	**814 357**	**592 800**	**539 300**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		816 430	814 357	0	0

Balanse for Olsokveien Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 13, 14	1 714 075	1 714 075
Bygninger	9, 13, 14	5 775 949	5 775 949
Garasjer / carporter	10, 13	264 000	264 000
Andre driftsmidler	4	0	8 713
Finansielle anleggsmidler			
Innskudd vaktmesterleilighet		190 000	190 000
Garasjer borettslag		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		**7 958 024**	**7 966 737**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		4 904	17 866
Andre fordringer	11	602 455	555 255
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 672 798	4 994 826
Konto for skattetrekk-bundne midler		15 000	8 181
Sum omløpsmidler		**6 295 157**	**5 576 128**
SUM EIENDELER		**14 253 181**	**13 542 865**

Balanse for Olsokveien Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		9 054 750	8 238 320
Sum egenkapital	**12**	**9 062 750**	**8 246 320**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	3 048 115	3 248 051
Borettsinnskudd	14	1 555 000	1 555 000
Sum langsiktig gjeld		**4 603 115**	**4 803 051**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 682	0
Leverandørgjeld		500 444	419 499
Skyldig off. myndigheter		30 281	24 076
Påløpte renter		843	1 012
Annen kortsiktig gjeld	15	51 066	48 906
Sum kortsiktig gjeld		**587 316**	**493 493**
Sum gjeld		**5 190 431**	**5 296 545**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 253 181**	**13 542 865**

Olsokveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Ronny Vahlstrøm Pedersen	Kari-Mette Pedersen	Guy Kristen Dahl
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	**5 082 635**	**4 437 909**
Endring disponible midler		
Årets resultat	816 430	814 357
Tilbakeføring avskrivninger	8 713	17 426
Avdrag lån	-199 937	-187 058
Årets endring av disponible midler	**625 206**	**644 725**
Disponible midler	**5 707 841**	**5 082 635**

Omløpsmidler	6 295 157	5 576 128
Kortsiktig gjeld	-587 316	-493 493
Disponible midler	**5 707 841**	**5 082 635**

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	26 382	18 982
Sum	**26 382**	**18 982**

Posten gjelder inntekter fra el-bil lading.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	370 908	355 557
5092 Feriepenger	51 066	48 907
5280 Forsikringer ansatte (OTP)	10 308	10 131
5290 Motkonto gr. 52	-9 972	-10 131
5945 Pensjonskostnad	9 913	10 144
Sum	**432 223**	**414 607**

Det har vært 2 ansatte på dette tidspunkt, en vaktmester og en renholder på deltid i borettslaget. Borettslaget har utbetalt lønn for utførte vaktmestertjenester og renholdstjenester. Antall årsverk: 0,6. Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Traktor	JUNKKARI 5	Ariens delux snøfreser	Ariens apex 52
Anskaffelseskost pr.01.01 :	231 250	37 000	22 990	87 132
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	231 250	37 000	22 990	87 132
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	231 250	37 000	22 990	87 132
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	8 713
Anskaffelsesår :	2007	2012	2017	2020
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	440 800	528 404
6603 Vedlikehold uteområde	1 051	9 000
6605 Drift ladestasjoner	62 436	0
6612 Kostnader garasjer	0	2 235
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	0	3 616
Sum	**504 287**	**543 255**

Vedlikehold omfatter; Fasadevask, reparasjon av terrasse dører, bytte av vindu, sjekket ringeapparat, spylt tette rør i leilighet og installert nye taklamper i gang. I tilegg har det vært utført løpende fast vedlikehold av serviceavtaler brann og skadedyr, samt diverse vedlikehold av byggninger.
På uteområdet har sandkassen blitt reparert.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	5 500	5 500
6423 Leie andre programvare	0	62 775
6490 Leie Container	24 339	24 336
6500 Verktøy og redskap	16 979	785
6545 Datautstyr	0	1 190
6550 Driftsmateriell	24 572	26 885
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	6 576	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	750
6800 Kontorrekvisita	0	300
6810 Data/EDB-kostnad	0	1 321
6821 Kopieringskostnader	364	1 227
6900 Telefon	2 512	0
6910 Telefon ansatte	3 046	0
7090 Driftskostn. traktor;maskin	81 394	33 590
7100 Bilgodtgjørelse	784	0
7140 Reisekostnad ikke oppg. pl.	64	0
7400 Kontingent	6 078	6 058
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 962	2 785
7771 Diverse purregebyr og renter	-44	-263
7790 Andre driftskostnader	52 453	7 596
Sum	**229 453**	**176 709**

Kto. 7790 Andre driftskostnader: Innredning kontor utstyr til vaktmester, servering på generalforsamling, bårebukett, blomster til avslutningsgave og julegaver til styret og ansatte.

Note 8 - Tomt

Tomten har gårdsnr 1 og bruksnr 3606,3607 og 3608 i Sarpsborg kommune, og ble kjøpt av Sarpsborg Kommune i 2009 for kr. 1 714 075.

Note 9 - Bygninger

Kostpris år 1967	4 467 460
Rehabilitering	1 054 614
Søppelhus kostpris år 2017	253 875
Bokført verdi 31.12	**5 775 949**

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Søppelhus er omklassifisert og flyttet innunder bygninger.

Note 10 - Garasjer/Carporter

Garasjeanlegg kostpris	**264 000**

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

Note 11 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	602 455	555 255
Sum	**602 455**	**555 255**

Note 12 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	8 246 320	7 431 963
Årets resultat	816 430	814 357
Egenkapital 31.12.	**9 062 750**	**8 246 320**

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Oppgradering/vedlikeh garasjeanlegg, utbet depositum garasje	
Lånenummer:	**16363273606**	**12136542654**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2018
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	31.12.2040	30.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000	2 828 769
Lånesaldo 01.01:	1 365 756	1 882 295
Avdrag i perioden:	54 758	145 178
Lånesaldo 31.12:	**1 310 998**	**1 737 117**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	30	39 147	1 174 410
	5	38 992	194 960
	30	37 357	1 120 710
	15	37 202	558 030

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

Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1967 kr. 1 555 000. Garasjeinnskudd kr. 280 000 er utbetalt i 2021, jf. generalforsamlingsvedtak.

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

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	**2024**
2940 Skyldige feriepenger	51 066	48 906
Sum	**51 066**	**48 906**

Resultat og balanse med noter for Olsokveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Olsokveien Borettslag

Styreleder	Ronny Vahlstrøm Pedersen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Kari-Mette Pedersen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Guy Kristen Dahl (sign.)	25.02.2026

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Olsokveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Olsokveien Borettslag som viser et overskudd på kr 816 430. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 26. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

MOTTATT

23 FEB 2026

Til Generalforsamlingen i Olsokveien Borettslag 2026

Forslag.

Fra Svein Jensen andelsnummer 65.

1. **Salg av borettslagets vaktmesterleilighet i Olsokveien 48.**
   Dette skal effektueres omgående.
   Nettoprovenyet krediteres Olsokveien Borettslags kotno.

2. **Opprette et utvalg med mandat til å gjennomgå styrets(ene) utleiepraksis vedrørende nevnte vaktmesterleilighet.**

   Vil vise til Lov Om Borettslag
   Gjennomgå styrets(ene) protokoller som har relasjon til utleie derunder avtaler med leietakere.
   Økonomi.
   Habilitet.

   Dersom styret før eller under Generalforsamlingen 2026 fremlegger en fyllestgjørende gjennomgang, trekkes mitt forslag nr.2.
   Såfremt dette ikke oppfylles erklærer jeg mistillit til det sittende Styret i Olsokveien Borettslag.

Med hilsen
Svein Jensen

19.02.26.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Olsokveien Borettslag onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Filadelfia, Astrids gate 18.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Borge

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere:28 -1 etter sak 3 g -1 etter sak 5
Antall fullmakter:10 + 1 etter sak 3
Antall stemmeberettigede:38

I tillegg møtte: (styreleder Ronny Pedersen og styremedlem Kari Mette Pedersen)
Medeiere/andre:7
Fra Sobbl møtte: Vigdis Borge

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Nina Lindbæk og Sverre Kjønnås

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og dagsorden ble godkjent

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning tatt til etterretning.
med kommentar: netto rentekost pr 31.12 indikerer at det betales for mye

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - salg av borettslagets vaktmesterleilighet

Salg av borettslagets vaktmesterleilighet i Olsokveien 48.
Dette skal effektueres omgående.
Nettoprovenyet krediteres Olsokveien Borettslags konto.

Vedtak:

Borettslagets leilighet selges. 26 stemte for og 6 stemte mot, 6 stemte blankt

4.2 Sak fra andelseier - opprette utvalg vedrørende utleiepraksis

Opprette et utvalg med mandat til å gjennomgå styrets(ene) utleiepraksis vedrørende nevnte vaktmesterleilighet.

Vil vise til Lov Om Borettslag
Gjennomgå styrets(ene) protokoller som har relasjon til utleie, derunder avtaler med leietakere.
Økonomi.
Habilitet.

Dersom styret før eller under Generalforsamlingen 2026 fremlegger en fyllestgjørende gjennomgang, trekkes mitt forslag nr. 2. Såfremt dette ikke oppfylles erklærer jeg mistillit til det sittende styret i Olsokveien Borettslag.

Vedtak:

Saken trekkes av forslagstiller

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag: 130.000, 140.000 og 150.000

Vedtak:

Styret får kr 140.000 til intern fordeling - 21 stemmer. 130.000 og 150.000 fikk 15 stemmer

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder ble valgt for 2 år i 2025, men pga sak 4.2 trekker han seg, og ny leder må velges for 1 år.

Forslag: Hans Petter Faale

Vedtak:

Valgt ble: Hans Petter Faale - enstemmig

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Kari-Mette Pedersen er på valg for 2 år og tar pga sak 4.2 ikke gjenvalg. Styremedlem Guy Kristen Dahl ble valg for 2 år i 2025 men pga sak 4.2 trekker han seg og nytt styremedlem må velges for restperioden på 1 år.

Forslag: 1 år: Dag Julius Jahren og 2 år: Lene Sand

Vedtak:

Valgt ble: For 1 år Dag Julius Jahren og 2 år: Lene Sand - enstemmig

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Terese Charlotte Mo er på valg for 1 år. Pga sak 4.2 stiller hun ikke til gjenvalg.

Forslag: Sverre Kjønnås og Gullala R. Hameaziz

Vedtak:

Valgt ble: Sverre Kjønnås og Gullala R. Hameaziz - enstemmig

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Ole-Alexander Reinfjell ble på generalforsamlingen i 2025 valgt til valgkomite for 1 år, men pga sak 4.1 ønsker han ikke å ha noe med denne prosessen å gjøre til årets generalforsamling. Det er derfor ikke funnet kandidater til nytt styre.

Valgkomite velges for 1 år: Forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Styret

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Delegat: Hans Petter Faale
Varadelegat: Sverre Kjønnås

Protokollen ble lest opp før den ble signert

Protokoll for Olsokveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vigdis Borge (sign.)	20.04.2026
Sekretær	Vigdis Borge (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Sverre Kjønnås (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	Nina Lindbæk (sign.)	19.04.2026

Olsokveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 07.04.2025 kl. 17:30

Sted: Filadelfia, Astrids gate 18

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra styret: Ev. installering av solcellepaneler og varmepumper i laget
- 4.2 Fra styret: etablering av gapahuk med bålplass på fellesområdet.
- 4.3 Sak fra andelseier - vedlikeholdsplaner
- 4.4 Sak fra andelseier - blomster ved utgangsdørene
- 4.5 Sak fra andelseier - varmepumper og solcellepanel
- 4.6 Sak fra andelseier - brannøvelse og test av brannstige
- 4.7 Sak fra andelseier - info vedr Elaway og Elvia
- 4.8 Sak fra andelseier - ladestasjoner på parkeringsplasser
- 4.9 Sak fra andelseier - informasjon som gjelder hver andelseier
- 4.10 Sak fra andelseier - vaktmestertjeneste
- 4.11 Sak fra andelseier - utbedre utgangsdører

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

28.03.2025

Hilsen styret i Olsokveien Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Ev. installering av solcellepaneler og varmepumper i laget

Styret fikk på GF i 2023 fullmakt til å se på mulighetene til å installere solceller og varmepumper til den enkelte andel. Solceller er ikke aktuelt, da det er vanskelig å få inn tilbud samtidig som slike prosjekter ikke lenger er lønnsomme. Derfor mener styret at dette må legges på is. Når det gjelder varmepumper til den enkelte andel, har styret innhentet tilbud fra Kuli på kr 3.7 mill inkl mva. I denne summen ligger montering i alle leilighetene, over det store stuevinduet mot veranda. Kompressor festes på fasadevegg med rør for avrenning/kondens. Da mister vi ikke gulvplass på verandaen og unngår også problemer med avrenning som kan skade gulvet. I tillegg må det forventes utgifter til bla liftleie og uforutsatte ting, slik at totalsum estimeres til kr. 4,5 millioner. Det brukes kr. 2,5 millioner av lagets egenkapital/disponible midler, og det søkes lån for de resterende kr. 2 millioner. Låneopptaket vil gi en økning i felleskostnadene på mellom kr 270,- og kr. 285,- pr. mnd. Forutsatt løpetid 10 år og rente 5,7%.

Se vedlegg for nærmere beskrivelse.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsmalingen.

Forslag til vedtak: Det installeres varmepumper i alle leilighetene med en øvre kostnadsramme på kr. 4,5 millioner. Tiltaket finansieres med et låneopptak på kr. 2 millioner. Resterende dekkes av egenkapital/disponible midler.

4.2 Fra styret: etablering av gapahuk med bålplass på fellesområdet.

Styret har mottatt innspill om at det å etablere en gapahuk med bålplass kan skape en sosial møteplass for beboerne og at dette kan styrke felleskapet og trivselen i laget. De som har kommet med innspillet foreslår at monteringen utføres på dugnad og at plassen etableres mellom blokk 46, 48 og 50. Styret mener dette er et godt innspill, og støtter forslaget med kostnad inntil kr 40.000,-. Styret har forslag om to alternative type gapahuker - se vedlegg.

Saken krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Det settes opp en gapahuk med bålplass med kostnadsramme på inntil kr. 40.000,-. Monteringen utføres på dugnad. Gapahuken plasseres på arealet mellom blokk 46, 48 og 50.

Det alternativet som får flest stemmer velges.

4.3 Sak fra andelseier - vedlikeholdsplaner

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg.

Styrets orientering/innstilling: Vedlikehold som borettslaget skal utføre er styrets ansvar og styret foretar løpende vurderinger av hvilke vedlikeholdsarbeider som bør prioriteres og utføres..

Forslag til vedtak: Styrets orientering/innstiling tas til etterretning.

4.4 Sak fra andelseier - blomster ved utgangsdørene

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets orientering/innstilling: Det er tillitsvalgte i blokkene som har ansvaret for dette og de har avtale med styret om innkjøp og vedlikehold

Forslag til vedtak: Styrets orientering/innstilling tas til etterretning.

4.5 Sak fra andelseier - varmepumper og solcellepanel

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Forslag til vedtak: Saken behandles under sak 4.1.

4.6 Sak fra andelseier - brannøvelse og test av brannstige

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Forslag til vedtak: Styret tar kontakt med brannstasjonen vedr. gjennomføring av en brannøvelse og test av brannstige.

4.7 Sak fra andelseier - info vedr Elaway og Elvia

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling/orientering: Det henger info i hver blokk om kontaktinfo vedr. lading. Styret kan gi en kort forklaring på infomøte etter den formelle delen av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering tas til etterretning.

4.8 Sak fra andelseier - ladestasjoner på parkeringsplasser

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling: Det er gjort klart til montering av ladestasjon i alle garasjene. Det er derfor ikke aktuelt å sette opp ladestasjoner på p-plasser. Sak avvises

Forslag til vedtak: Som styrets innstilling.

4.9 Sak fra andelseier - informasjon som gjelder hver andelseier

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling: Styret gir ut den informasjonen de mener trengs, enten ved oppslag i gang eller skriv i postkassene, og digitalt der det er nødvendig. Det sittende styret ønsker ikke å påta seg ansvaret med å administrere en facebook-gruppe. Styret anbefaler ikke å opprette egen facebook-gruppe.

Forslag til vedtak: Som styrets innstilling.

4.10 Sak fra andelseier - vaktmestertjeneste

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling/orientering: Styret tar i mot og vurderer forslag på hvordan Alf Rune kan gjøres stas på. Når det gjelder ny vaktmester, er det en personalsak og info blir gjort kjent når avtale er undertegnet.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering tas til etterretning.

4.11 Sak fra andelseier - utbedre utgangsdører

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets orientering/innstilling: Laget har ansatt vaktmester, som foretar kontroller og justeringer av dørene og bytter ut deler når det trengs. Om nødvendig kontaktes firma for hjelp om det trengs. Det er viktig at ingen på eget initiativ foretar justeringer, da dette av erfaring kan lage problemer. Om en skal benytte firma til dette vil det koste penger. Styret foreslår at vedlikehold av dører ivaretas som tidligere.

Forslag til vedtak: Styrets orientering/innstillig tas til etterretning.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ronny Vahlstrøm Pedersen
Styremedlem, Guy Kristen Dahl
Styremedlem, Kari-Mette Pedersen
Varamedlem, Terese Charlott Mo

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Ronny Pedersen er på valg for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Guy Kristen Dahl er på valg for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Olsokveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Olsokveien Borettslag for 2024

Olsokveien Borettslag, org.nr. 948656876 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Olsokveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 80 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ronny Vahlstrøm Pedersen, Valgt fra 29.03.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Guy Kristen Dahl, Valgt fra 29.03.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kari-Mette Pedersen, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Terese Charlott Mo, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

- Byttet ringeanlegg i nr. 65.
- Byttet låser på garasjene 58, 77 og 79.
- Beiset og kledd om nytt tilbygg.
- Montert nytt lys på garasjeanlegget.
- Ny kledning på garasjene.
- Beiset ny kledning nybygg.
- Byttet ut sprukket mursten ove vinduer.
- Byttet lamper i inngangsparti i nr. 65.
- Repasasjon av snøfreser.
- Lagd nytt underlag på alle søppelkontainere.
- Reparasjon av gul på terasse 46 - 65.
- Tettet lekasje i vindu i 4. etg. i nr. 63 og fuget vinduer.
- Høytrykksvask.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vår nåværende vaktmester Alf-Rune Løkkebråten går av med pensjon i løpet av året og styret jobber med å få tak i ny vaktmester, samt også en ny person til å ta trappevasken, da hun som har jobben idag, også skal gi seg. Det er forøvrig mulig dette kan la seg kombinere.

Mht tidligere varslet mulighet for innstallering av solcellepaneler, så har styret lagt denne saken vekk, da det ikke var noen som hadde hensiktsmessige tilbud å komme med. Det jobbes dog videre med en sak ang. et felles varmepumpe-system.

Det undersøkes også mulighet for å bytte til Safeguard vannlåser i borettslaget, styret

kommer tilbake med mer info om dette på et senere tidspunkt.

Ellers så vil det være generelt vedlikehold som vanlig som står på agendaen.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2025

Resultatregnskap for Olsokveien Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 008 720	3 939 900	4 008 800	4 210 300
Innkrevde kostnader finans		380 160	353 220	380 100	378 900
Innkrevde kostnader garasjer		48 800	48 925	49 200	49 800
Andre inntekter	1	18 982	1 173	0	0
Sum inntekter		**4 456 662**	**4 343 218**	**4 438 100**	**4 639 000**
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	414 607	551 744	385 700	410 600
Styrehonorar	3	100 000	100 000	106 000	104 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		72 558	91 902	69 200	71 100
Avskrivning	4	17 426	17 426	17 400	8 700
Revisjonshonorar	5	7 250	7 125	7 500	7 500
Forretningsførerhonorar		171 288	171 288	171 300	171 300
Drift og vedlikehold	6	543 255	441 503	470 000	510 300
TV/bredbånd		573 536	537 816	570 000	596 500
Forsikringer		339 244	311 989	350 000	396 900
Kommunale avgifter		795 585	694 408	856 000	982 300
Eiendomsskatt		335 927	335 928	336 000	336 000
Kostnader strøm, energi		129 420	104 488	151 700	129 300
Andre driftskostnader	7	176 709	128 755	120 900	142 200
Sum kostnader		**3 676 806**	**3 494 373**	**3 611 700**	**3 866 700**
Driftsresultat		**779 856**	**848 845**	**826 400**	**772 300**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		33 574	29 556	0	0
Renteinntekter		192 763	132 177	0	0
Rentekostnader		191 836	165 943	191 700	179 500
Sum finansielle poster		**34 501**	**-4 210**	**-191 700**	**-179 500**
Resultat		**814 357**	**844 635**	**634 700**	**592 800**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		814 357	844 635	0	0

Balanse for Olsokveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 13	1 714 075	1 714 075
Bygninger	9, 13	5 775 949	5 775 949
Garasjer / carporter	10, 13	264 000	264 000
Andre driftsmidler	4	8 713	26 140
Finansielle anleggsmidler			
Innskudd vaktmesterleilighet		190 000	190 000
Garasjer borettslag		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		**7 966 737**	**7 984 164**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		17 866	4 542
Andre fordringer	11	555 255	477 948
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 994 826	4 426 638
Konto for skattetrekk-bundne midler		8 181	11 598
Sum omløpsmidler		**5 576 128**	**4 920 726**
SUM EIENDELER		**13 542 865**	**12 904 890**

Balanse for Olsokveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		8 238 320	7 423 963
Sum egenkapital	**12**	**8 246 320**	**7 431 963**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	3 248 051	3 435 110
Borettsinnskudd	14	1 555 000	1 555 000
Sum langsiktig gjeld		**4 803 051**	**4 990 110**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		419 499	376 443
Skyldig off. myndigheter		24 076	35 607
Påløpte renter		1 012	1 539
Annen kortsiktig gjeld	15	48 906	69 228
Sum kortsiktig gjeld		**493 493**	**482 817**
Sum gjeld		**5 296 545**	**5 472 927**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 542 865**	**12 904 890**

Olsokveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Ronny Vahlstrøm Pedersen Styreleder	Kari-Mette Pedersen Styremedlem	Guy Kristen Dahl Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	**4 437 909**	**3 764 536**
Endring disponible midler		
Årets resultat	814 357	844 635
Tilbakeføring avskrivninger	17 426	17 426
Avdrag lån	-187 058	-188 688
Årets endring av disponible midler	**644 725**	**673 373**
Disponible midler	**5 082 635**	**4 437 909**

Omløpsmidler	5 576 128	4 920 726
Kortsiktig gjeld	-493 493	-482 817
Disponible midler	**5 082 635**	**4 437 909**

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	18 982	1 173
Sum	**18 982**	**1 173**

Posten gjelder inntekter fra el-bil lading.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	355 557	475 581
5092 Feriepenger	48 907	66 091
5280 Forsikringer ansatte (OTP)	10 131	10 115
5290 Motkonto gr. 52	-10 131	-10 115
5945 Pensjonskostnad	10 144	10 072
Sum	**414 607**	**551 744**

Det har vært 2 ansatte på dette tidspunkt, en vaktmester og en renholder på deltid i borettslaget. Borettslaget har utbetalt lønn for utførte vaktmestertjenester og renholdstjenester. Antall årsverk: 0,6. Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Traktor	JUNKKARI 5	Ariens delux snøfreser	Ariens apex 52
Anskaffelseskost pr.01.01 :	231 250	37 000	22 990	87 132
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	231 250	37 000	22 990	87 132
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	231 250	37 000	22 990	78 419
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	8 713
Årets avskrivninger :	0	0	0	17 426
Anskaffelsesår :	2007	2012	2017	2020
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	528 404	329 940
6603 Vedlikehold uteområde	9 000	66 423
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
6612 Kostnader garasjer	2 235	34 534
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	3 616	606
Sum	**543 255**	**441 503**

Vedlikehold omfatter. Teglmuring av overdekkninger, reparasjon av terrasser, tetting og isolering rundt vinduer, utskiftning av ringeanlegg, postsonelås, service tette rør, malingsarbeid, samt innkjøp av maling. Borettslaget har løpende fast vedlikehold angående serviceavtaler brann og skadedyr, samt diverse vedlikehold av byggninger. På uteområdet har det blitt reparert asfalt, kjøpt veisalt og blomster. Garasjene har fått nye garasje vridere.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	5 500	6 655
6423 Leie andre programvare	62 775	6 728
6490 Leie Container	24 336	14 234
6491 Leie maskiner/lift	0	9 851
6500 Verktøy og redskap	785	1 840
6545 Datautstyr	1 190	0
6550 Driftsmateriell	26 885	6 358
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	0	7 090
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	750	750
6800 Kontorrekvisita	300	3 194
6810 Data/EDB-kostnad	1 321	0
6821 Kopieringskostnader	1 227	0
6860 Kurs og konferanser	0	10 200
6940 Porto	0	42
7090 Driftskostn. traktor;maskin	33 590	27 682
7400 Kontingent- fradragsberettiget	6 058	5 975
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 785	2 875
7771 Diverse purregebyr og renter	-263	-59
7790 Andre driftskostnader	7 596	23 466
Sum	**176 709**	**128 755**

Kto. 7790 Andre driftskostnader: Servering på generalforsamling, porto og julegaver til styret og ansatte.

Note 8 - Tomt

Tomten ble kjøpt av Sarpsborg Kommune i 2009 for kr. 1 714 075.

Note 9 - Bygninger

Kostpris år 1967	4 467 460
Rehabilitering	1 054 614
Søppelhus kostpris år 2017	253 875
Bokført verdi 31.12	**5 775 949**

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Søppelhus er omklassifisert og flyttet innunder bygninger.

Note 10 - Garasjer/Carporter

Garasjeanlegg kostpris	**264 000**

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

Note 11 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	555 255	477 948
Sum	**555 255**	**477 948**

Note 12 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	7 431 963	6 587 328
Årets resultat	814 357	844 635
Egenkapital 31.12.	**8 246 320**	**7 431 963**

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Oppgradering/vedlikeh garasjeanlegg, utbet depositum garasje	
Lånenummer:	**16363273606**	**12136542654**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2018
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.12.2040	30.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000	2 828 769
Lånesaldo 01.01:	1 416 755	2 018 355
Avdrag i perioden:	50 999	136 060
Lånesaldo 31.12:	**1 365 756**	**1 882 295**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	30	41 715	1 251 450
	5	41 549	207 745
	30	39 808	1 194 240
	15	39 642	594 630

Pantegjeld

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

Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1967 kr. 1 555 000. Garasjeinnskudd kr. 280 000 er utbetalt i 2021, jf. generalforsamlingsvedtak.

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

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2912 Interimskonto utlegg	0	3 137
2940 Skyldige feriepenger	48 906	66 091
Sum	**48 906**	**69 228**

Resultat og balanse med noter for Olsokveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Olsokveien Borettslag

Styreleder	Ronny Vahlstrøm Pedersen (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Guy Kristen Dahl (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Kari-Mette Pedersen (sign.)	21.03.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Olsokveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Olsokveien Borettslag som viser et overskudd på kr 814 357. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 22. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

1. Bakgrunn

Undersøke muligheten for å installere solcellepaneler på taket av bygningene i sameiet for å drifte varmepumper. Enova tilbyr økonomiske tilskudd til borettslag og sameier som gjennomfører energieffektiviseringstiltak, og dette kan være en aktuell finansieringskilde for prosjektet.

---

2. Aktuelle støtteordninger fra Enova

Enova har flere relevante støtteordninger som kan bidra til å redusere kostnadene ved en slik investering:

2.1 Kartleggingsstøtte

- Støtte til energikartlegging for å vurdere potensialet for energieffektivisering og egen energiproduksjon.
- Dekker opptil 50 % av kostnadene, med maksimal støtte mellom 100 000 og 200 000 kroner, avhengig av antall boenheter.

2.2 Støtte til forbedring av energitilstand

- Gjelder tiltak som gir minst 20 % forbedring i energiforbruket.
- Dekker opptil 30 % av investeringskostnaden, med en øvre grense på 10 millioner kroner.

2.3 Støtte til varmesentraler

- Tilskudd til etablering av varmesentral basert på fornybare energikilder som solenergi og varmepumper.
- Bidrar til en mer kostnadseffektiv og bærekraftig oppvarmingsløsning for bygningene.

---

3. Søknadsprosess

For å komme videre i prosessen anbefales følgende tiltak:

1. **Forberedelser:**
    - Innhente tilbud fra leverandører på solcelleanlegg og varmepumper.
    - Vurdere å engasjere en energirådgiver for å gjennomføre en kartlegging av energipotensialet.
    - Gjennomgå kravene for støtteordningene på Enovas nettsider: www.enova.no.
2. **Søknad:**
    - Søknad sendes via Enovas elektroniske skjema.
    - Krever dokumentasjon på tiltakets omfang og forventede energigevinster.
3. **Behandling og gjennomføring:**
    - Enova vurderer søknaden etter fastsatte kriterier.
    - Ved godkjenning gjennomføres tiltakene i henhold til avtalt plan.

- Etter fullført prosjekt sendes sluttrapport for utbetaling av støtte.

---

4. Lov- og forskriftsgrunnlag

Tilskuddene fra Enova er regulert av flere lover og forskrifter:

- **Energiloven (lov 29. juni 1990 nr. 50)** – Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning og fordeling av energi m.m.
- **Regelverk for Enovas forvaltning av tilskudd og lån** – Fastsetter hovedrammene for støtteordningene.
- **Statsstøtteregelverket (EØS-avtalen)** – Støtten må oppfylle kriterier i henhold til EØS-regelverket.
- **Generelle regler for tilskudd fra Klima- og energifondet** – Gjelder for alle tildelinger av Enova-støtte.

Mer informasjon om regelverket finnes på: Enovas nettsider

Til styret og generalforsamlingen i Olsokveien borettslag.

Vi foreslår at borettslaget etablerer en gapahuk med bålplass på fellesområdet for å skape en sosial møteplass for beboerne. En slik installasjon vil kunne bidra til styrket fellesskap, trivsel og utendørsaktiviteter for barn og voksne.

Forslagets innhold:

- Oppføring av en gapahuk med en åpen side, slik at den gir ly for vær og vind, samtidig som den føles åpen og tilgjengelig.
- Etablering av en tilhørende bålplass, med hensiktsmessige sikkerhetstiltak for å sikre trygg bruk.
- Materialvalg og utførelse som gir lang levetid og lavt vedlikeholdsbehov.

Alternative løsninger og kostnadsoverslag:

1. **Ferdigkjøpt løsning:**
    - **Arnøy Gapahuk 9m² med grill og benker**: ca. 25 000kr (eks. frakt og montering).
    - **Bålhytte Plus Nordic 9,5m²**: ca. 35 000 kr (eks. frakt og montering).
2. **Selvbyggerløsning (dugnadsbasert):**
    - Estimert materialkostnad: 10 000–20 000 kr, avhengig av materialvalg og leverandør.
    - Fordel: Lavere kostnader og større mulighet for tilpasning.

Praktisk gjennomføring:

- Montering kan gjennomføres av profesjonelle eller som dugnadsarbeid av beboerne for å redusere kostnadene.
- Endelig plassering fastsettes i samråd med styret for å sikre hensiktsmessig beliggenhet.
- Tiltaket er av karakter som ikke krever tillatelse, men melding til Sarpsborg kommune om tiltak.

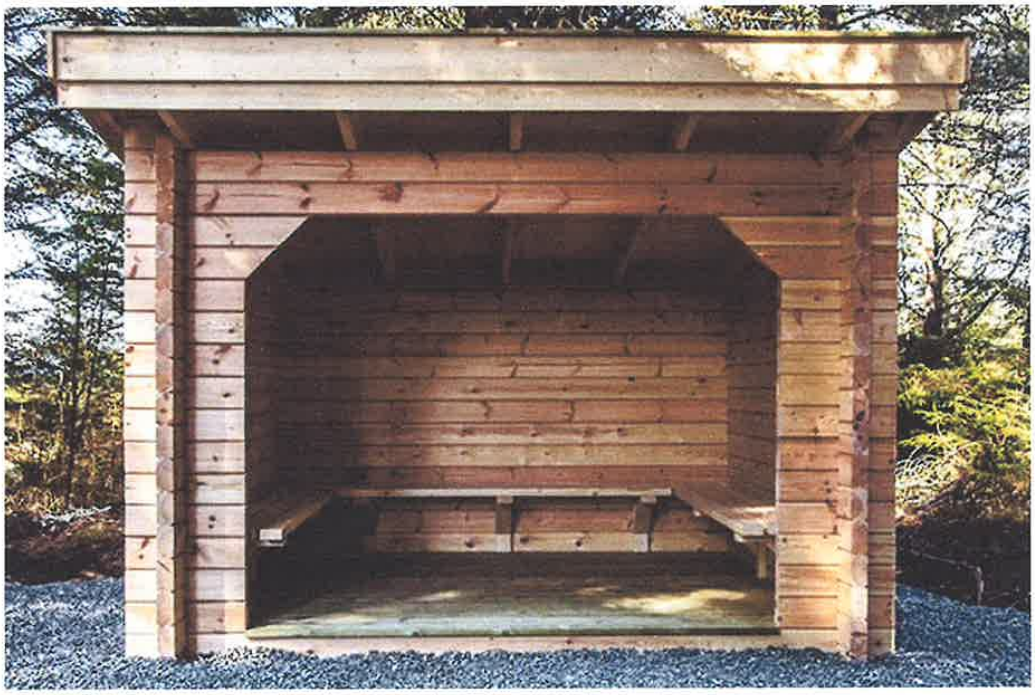
Forslag til plassering på plassen mellom blokk 48 og 50.

Vi håper generalforsamlingen vil se verdien av å investere i et felles samlingspunkt som kan gi glede til beboerne i mange år fremover.

Eksempel 1:



Eksempel 2:



4.3 - 4.10

Outlook

Forlag om saker til generalforsamlingen

Fra Lene Thorvaldsen <lene.thorvaldsen@hotmail.com>
Dato to. 27.02.2025 23:01
Til Ronny Vahlstrøm Pedersen <el_diablo_36_@hotmail.com>

Hei Ronny.

Forlag til saker som ønskes å tas opp til generalforsamling mandag 07.04.2025

(Et par som har spurt om hjelp å sende inn noen saker, så jeg tok på meg det ansvaret å sender inn samlet.)

Sak 4.3 — Vedlikeholdsplaner.
Det er et behov for et utvendig vedlikehold av fasade som utvendig vask/ maling på borettslaget eiendom.

Forslag om å leie inn profesjonelle firma som utfører fasadevask.

Sak 4.4 — Blomster ved inngangsdørene.

Hvem skal ha ansvar for dette og hvilke midler gis?

Forslag om at hver oppgang kan får støtte til å kjøpe inn blomster og planter for å plante foran inngangspartiene. Støtten begrenset til 600,- pr år pr oppgang og kan kun brukes på fremsiden av blokkene.

Sak 4.5 — Varmepumpe og solcellepanel.

Det ønskes mer informasjon om hva planene er rundt installasjon av Vp.

Sak 4.6 — Forslag om å ha en brannøvelse og test av brannstige.

Sak 4.7 — ELbil-lading i borettslaget.

Det ønskes mer informasjon rundt leieavtale med Elaway borettslaget har i dag med Elvia og Elaway.

Sak 4.8 — Forslag om å legge inn ladere på noen utdelte parkeringsplasser. Kan det gjøres en vurdering av hvordan det best kan løse fremtidens behov for ladestasjoner.

Sak 4.9 — Informasjon som gjelder hver andelseier.

Det savnes kommunisert viktig informasjon til beboerne om hva som omhandler rundt borettslaget.

— Forlag om å opprette en Facebook gruppe eller bruk tavlen i hver oppgang om det ikke printes ut å legges ark i hver postkasse. - -

Sak 4.10 — Vaktmestertjenester.

Nåværende vaktmester skal gå av. Vi ønsker å gjøre litt ekstra stas på vår kjære vaktmester i den anledning han går av. Forlag om å gi han en gave han fortjener som gavekort eller om det er noe annet forlag.

Vet vi hvem som skal erstatte nåværende vaktmester eller skal det settet ut en tjeneste?

Ha en fin dag!

Vennlig hilsen
Lene Thorvaldsen

4.11

Outlook

(Mangler emne)

Fra Lene Thorvaldsen <lene.thorvaldsen@hotmail.com>
Dato fr. 28.02.2025 17:19
Til Ronny Vahlstrøm Pedersen <el_diablo_36_@hotmail.com>

Hei.

Forlag til sak som ønskes å tas opp til
generalforsamling mandag 07.04.2025

Sak 4.11 - Det er et ønske om at det utbedres utgangsdører i boretslaget. Spesielt i oppgang 46 der utgangsdøren ofte må justeres. Til pr nå er det ikke helt trygt og er meget forstyrrende.

Forlag om få et firma innen tjenester som kan se over om hva som må til, så den fungerer korrekt og forblir i god stand.

Ha en fin dag!

Vennlig hilsen
Lene Thorvaldsen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Olsokveien Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 17:30 - Filadelfia, Astrids gate 18.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Borge

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 25
Antall fullmakter: 8
Antall stemmeberettigede: 33

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 7
Fra Sobbl: Vigdis Borge

Vedtak:
Vedtak: godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Guy Dahl og Terese Mo

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent:

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning. Svein Jensen ønsker anmerket at han er uenig i styrets holdning til å innfri pantegjeld med overskuddslikviditet som finnes i laget.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Ev. installering av solcellepaneler og varmepumper i laget

Styret fikk på GF i 2023 fullmakt til å se på mulighetene til å installere solceller og varmepumper til den enkelte andel. Solceller er ikke aktuelt, da det er vanskelig å få inn tilbud samtidig som slike prosjekter ikke lenger er lønnsomme. Derfor mener styret at dette må legges på is. Når det gjelder varmepumper til den enkelte andel, har styret innhentet tilbud fra Kuli på kr 3.7 mill inkl mva. I denne summen ligger montering i alle leilighetene, over det store stuevinduet mot veranda. Kompressor festes på fasadevegg med rør for avrenning/kondens. Da mister vi ikke gulvplass på verandaen og unngår også problemer med avrenning som kan skade gulvet. I tillegg må det forventes utgifter til bla liftleie og uforutsatte ting, slik at totalsum estimeres til kr. 4,5 millioner. Det brukes kr. 2,5 millioner av lagets egenkapital/disponible midler, og det søkes lån for de resterende kr. 2 millioner. Låneopptaket vil gi en økning i felleskostnadene på mellom kr 270,- og kr. 285,- pr. mnd. Forutsatt løpetid 10 år og rente 5,7%.

Se vedlegg for nærmere beskrivelse.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsmalingen.

Kommentar på GF: Deler av tilbudet var inkl. mva så ev. låneopptak blir tilsvarende mindre.

Vedtak:

4 stemte for forslaget, 24 stemte mot og 5 stemte blankt. Forslaget falt.

4.2 Fra styret: etablering av gapahuk med bålplass på fellesområdet.

Styret har mottatt innspill om at det å etablere en gapahuk med bålplass kan skape en sosial møteplass for beboerne og at dette kan styrke felleskapet og trivselen i laget. De som har kommet med innspillet foreslår at monteringen utføres på dugnad og at plassen etableres mellom blokk 46, 48 og 50. Styret mener dette er et godt innspill, og støtter forslaget med kostnad inntil kr 40.000,-. Styret har forslag om to alternative type gapahuker - se vedlegg.

Saken krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Vedtak:

Det settes opp en gapahuk med bålplass med kostnadsramme på inntil kr. 40.000,-. Monteringen utføres på dugnad. Gapahuken plasseres på arealet mellom blokk 46, 48 og 50.

Det alternativet som får flest stemmer velges.

Vedtatt: 9 stemte for gapahuk, så da falt forslaget.

4.3 Sak fra andelseier - vedlikeholdsplaner

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg.

Styrets orientering/innstilling: Vedlikehold som borettslaget skal utføre er styrets ansvar og styret foretar løpende vurderinger av hvilke vedlikeholdsarbeider som bør prioriteres og utføres.

Vedtak:

Styrets orientering/innstiling tas til etterretning med 25 stemmer

4.4 Sak fra andelseier - blomster ved utgangsdørene

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets orientering/innstilling: Det er tillitsvalgte i blokkene som har ansvaret for dette og de har avtale med styret om innkjøp og vedlikehold

Vedtak:

Styrets orientering/innstilling tas til etterretning - enstemmig vedtatt

4.5 Sak fra andelseier - varmepumper og solcellepanel

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Vedtak:

Saken behandles under sak 4.1.

4.6 Sak fra andelseier - brannøvelse og test av brannstige

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Vedtak:

Styret tar kontakt med brannstasjonen vedr. gjennomføring av en brannøvelse og test av brannstige - enstemmig

4.7 Sak fra andelseier - info vedr Elaway og Elvia

Innkommet sak fra andelseier Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling/orientering: Det henger info i hver blokk om kontaktinfo vedr. lading. Styret kan gi en kort forklaring på infomøte etter den formelle delen av generalforsamlingen.

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering tas til etterretning -enstemmig

4.8 Sak fra andelseier - ladestasjoner på parkeringsplasser

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling: Det er gjort klart til montering av ladestasjon i alle garasjene. Det er derfor ikke aktuelt å sette opp ladestasjoner på p-plasser. Sak avvises

Vedtak:

Som styrets innstilling - enstemmig

4.9 Sak fra andelseier - informasjon som gjelder hver andelseier

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling: Styret gir ut den informasjonen de mener trengs, enten ved oppslag i gang eller skriv i postkassene, og digitalt der det er nødvendig. Det sittende styret ønsker ikke å påta seg ansvaret med å administrere en facebook-gruppe. Styret anbefaler ikke å opprette egen facebook-gruppe.

Vedtak:

Som styrets innstilling - enstemmig

4.10 Sak fra andelseier - vaktmestertjeneste

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets innstilling/orientering: Styret tar i mot og vurderer forslag på hvordan Alf Rune kan gjøres stas på. Når det gjelder ny vaktmester, er det en personalsak og info blir gjort kjent når avtale er undertegnet.

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering tas til etterretning - enstemmig

4.11 Sak fra andelseier - utbedre utgangsdører

Innkommet sak fra Lene Thorvaldsen - se vedlegg

Styrets orientering/innstilling: Laget har ansatt vaktmester, som foretar kontroller og justeringer av dørene og bytter ut deler når det trengs. Om nødvendig kontaktes firma for hjelp om det trengs. Det er viktig at ingen på eget initiativ foretar justeringer, da dette av erfaring kan lage problemer. Om en skal benytte firma til dette vil det koste penger. Styret foreslår at vedlikehold av dører ivaretas som tidligere.

Vedtak:

Styrets orientering/innstillig tas til etterretning - enstemmig

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Øke med kr 30.000,-

Vedtak:
Vedtatt: Kr 130.000,- til intern fordeling

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Ronny Pedersen er på valg for 2 år.

Forslag: Ronny Pedersen

Vedtak:
Valgt ble: Ronny Pedersen -enstemmig

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Guy Kristen Dahl er på valg for 2 år.

Forslag: Guy Dahl

Vedtak:
Valgt ble: Guy Dahl - enstemmig

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Forslag: Terese Mo

Vedtak:
Valgt ble: Terese Mo - enstemmig

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Ole Reinfjell

Vedtak:
Valgt ble: Ole Reinfjell - enstemmig

Lene Thorvaldsen ble valgt til tillitsvalgt i nr 46. I de andre fortsetter de som er.

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Forslag:

Vedtak:

Valgt ble: Ronny Pedersen med Kari-Mette Pedersen som vara - enstemmig

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 7.4.2025

Vigdis Borge - møteleder (sign)
Guy Dahl - protokollvitne (sign)
Terese Mo - protokollvitne (sign)

Vedtekter

for Olsokveien borettslag org nr. 948656876

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 13.05.04

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Olsokveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor

borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og

andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER
FOR
OLSOKVEIEN BORETTSLAG

SIST ENDRET PÅ GENERALFORSAMLING 23.4.2019

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt ved grilling på veranda og på uteplass/platting, og man må sørge for at naboer ikke sjeneres.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler skal ikke hensettes i gangene.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lys skal alltid stå på nattestid utenfor inngangsparti og i ytterste gang. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal foregå i henhold til egne parkeringsbestemmelser.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Se egne regler for hundehold. Det skal søkes skriftlig før dyr anskaffes.

7. Andre bestemmelser

- Klager eller uoverensstemmelser skal alltid meldes skriftlig til tillitsvalgte i blokkene, som om nødvendig bringer klagen inn for styret. Klager behandles diskret.

8. Brudd på ordensreglene

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

PARKERINGSBESTEMMELSER – OLSOKVEIEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 23. april 2019

1. Generell regulering av parkering

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødig forstyrret.

(2) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, må en andelseier:

a) kun parkere bil tilknyttet husstanden på parkeringsplass i garasjeanlegget. Har husstanden en eventuell bil nr. 2, skal denne parkeres på ledig plass på utendørs parkeringsplass.

b) Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes av beboere i laget. HC plasser skal kun benyttes av de som har bevis.

c) Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes til plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet.

2. Alminnelige parkeringsbestemmelser

(1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/anviste plasser, som er avsatt til dette formål.

(2) Parkering utenfor oppmerkede områder, så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende, er **ikke** tillatt.

(3) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel/moped, personbil eller varebil.
Motorsykler/mopeder kan også parkeres ved sykkelstativ.

(4) Det er IKKE TILLATT å lade EL-biler i garasjeanlegget. Dette skyldes at det elektriske anlegget ikke er dimensjonert for slik bruk. Ladning av ladbare hybrider som krever opptil 10AMP tillates.

(5) Borettslaget vil, uten varsel og for eier av kjøretøyets regning og risiko, fjerne kjøretøy (besørge borttauing) som:

a) er plassert i strid med bestemmelsene i disse parkeringsbestemmelser eller i borettslagets ordensregler.

b) er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikk, snørydding, søppeltømming, utrykningskjøretøy eller vedlikeholdsarbeider.

3. Utleie/utlån av parkeringsplasser

(1) Utleie og utlån av parkeringsplasser er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie og utlån er kun tillatt til andre beboere i borettslaget.

(2) Styret fastsetter hvilken pris som kan tas ved utleie/utlån av parkeringsplass. Betaling avtales mellom utleier og leietaker. Leie for 2019 settes til maks kr. 50 pr. mnd. Leien kan reguleres med 1 mnd. varsel.

4. Plikter - forholdet til ordensregler

(1) Disse parkeringsbestemmelser er en del av borettslagets ordensregler.

(2) Brukere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instrukser og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av parkeringsplasser.

5. Bortfall av disposisjonsrett til parkeringsplasser

(1) Disposisjonsrett til parkeringsplasser faller bort dersom generalforsamlingen har vedtatt annen/endret bruk av borettslagets fellesarealer.

(2) Disposisjonsrett til parkeringsplass kan midlertidig falle bort dersom borettslaget skal gjennomføre vedlikeholds, påbyggings- ombyggings eller andre former for moderniseringsarbeider eller rivningsarbeider på bygninger eller eiendommen for øvrig, herunder garasjeanlegget, og dette medfører at parkeringsplassen må benyttes av borettslaget i en nærmere bestemt periode.

6. Tilbakelevering av parkeringsplass

(1) Når disposisjonsrett til parkeringsplass avsluttes, skal bruker tilbakelevere parkeringsplassen i ryddet og rengjort stand.

Regler for hundehold Olsokveien Borettslag

1. Hunden bør luftes av en av husstandens medlemmer, og eventuelle ekskrementer skal fjernes straks.
2. Dersom hunden luftes av barn, må man påse at hunden ikke ertes opp eller lekes med på en slik måte at det kan skremme og/eller sjenere andre.
3. Hunden må føres til et sted hvor fri lufting kan foregå.
4. Lufting av hunden må ikke foregå på steder som benyttes til tørkeplass for klær, på lekeplasser eller på plener. Dette av innlysende årsaker.
5. Hunden må ikke etterlates alene i leiligheten eller på verandaen med mindre den er lært opp til å være alene- dette for å forhindre piping, gneldring eller annet som kan sjenere øvrige andelseiere.
6. Løpestrenger tillates ikke oppsatt på Borettslagets område. Om så skjer vil løpestrengen omgående fjernes. Det er heller ikke tillatt å binde hunden fast på Borettslagets område.
7. Hunden skal føres i bånd- og ikke gå fritt på Borettslagets fellesarealer. Dette gjelder både ute og inne.
8. Eieren holdes ansvarlig for at husdyrholdet følger bestemmelsene om ro og orden i ordensreglene.

Overstående regler tar sikte på å fremme et humant og ansvarsbevisst hundehold i et miljø hvor flertallet ikke har, eller ønsker å ha hund.

Vilkårene for husdyrhold fastsettes og kan endres av styret.

Vedrørende søknad om å skaffe hund:

1. Samtykke fra øvrige andelseiere i blokken må innhentes ved tillitsmann/kvinne og vedlegges den søknad som sendes til styret for endelig godkjennelse.
2. Dersom en-eller flere andelseiere ikke gir sitt samtykke, vil styret ta saken opp med søker for å undersøke om særlige forhold er tilstede - slik at søknaden likevel bør godkjennes.
3. Godkjente tjenestehunder er unntatt søkeplikt.
4. I fall lege anbefaler at søkeren anskaffer seg hund og at andelseier i blokka fremskaffer legeattest - f.eks. allergi mot hund, vil styret forelegge saken for sakkyndige, hvoretter saken blir behandlet ut fra de sakkyndiges råd.
5. Den som får søknaden om hundehold innvilget plikter å følge de regler som til enhver tid gjelder for hundehold i Borettslaget.

Revidert utgave av Ordensregler fra 01.06-74, Styret i Olsokveien Borettslag.

Styret i Olsokveien Borettslag, 25.02-08

Utskriftsdato: 14.04.2026

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.**	3607	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 023 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 9 656 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 9 685 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 29 m^2
Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 558 m^2
KPHensynsonenavn H320_aktsomhet overvann
KPFare Flomfare

Utskriftsdato: 14.04.2026

Sarpsborg kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3607	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

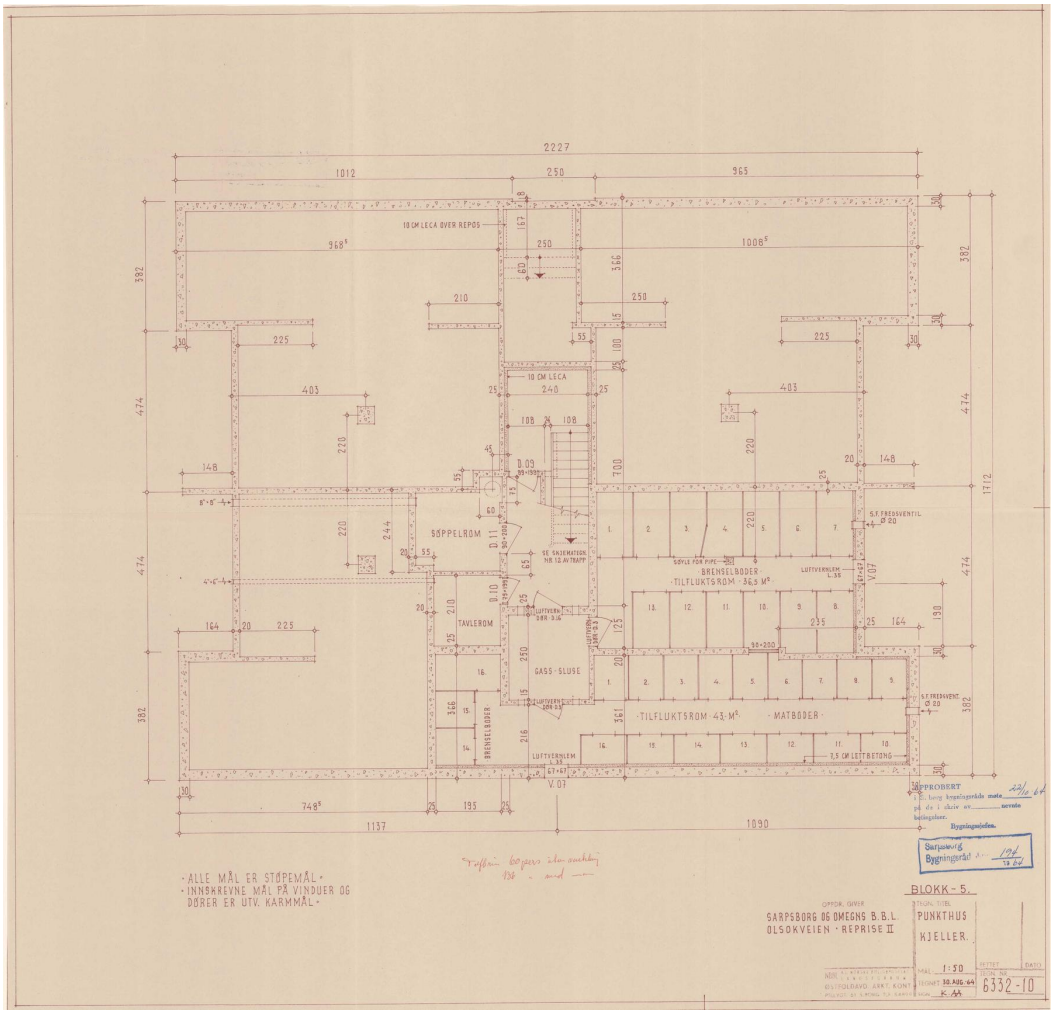
Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

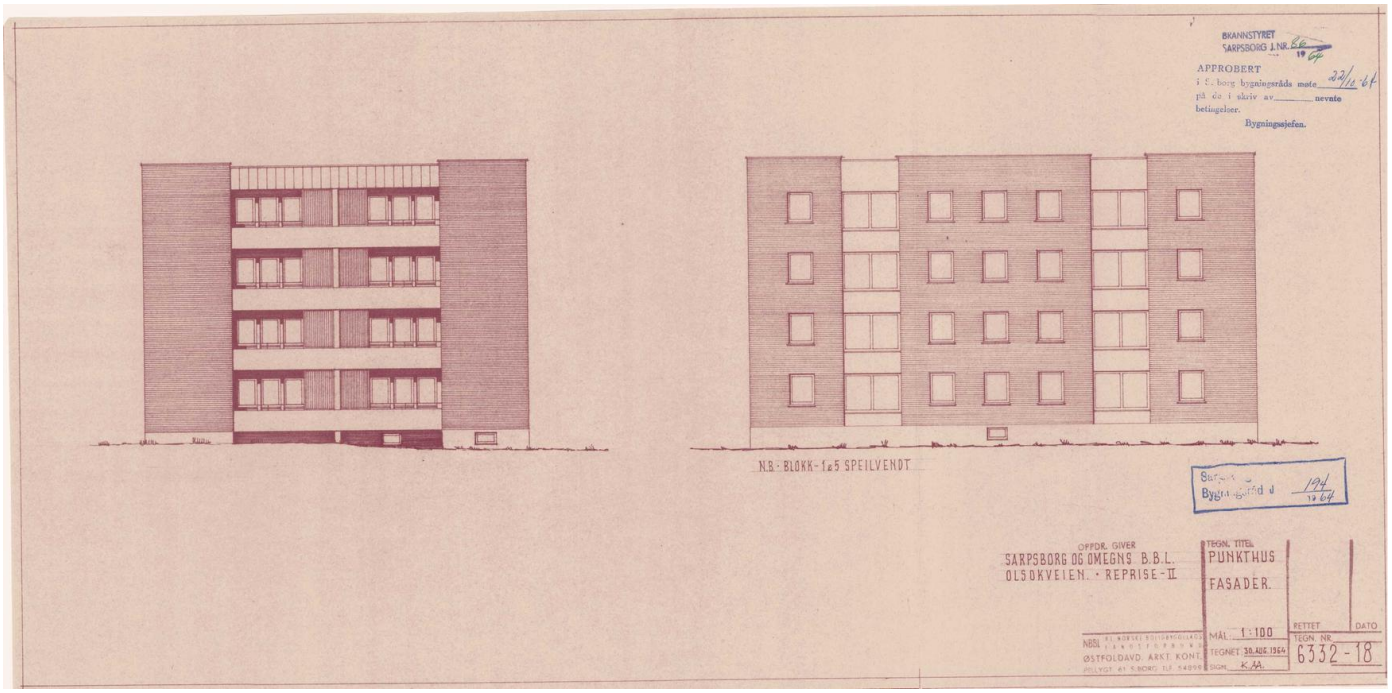
Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

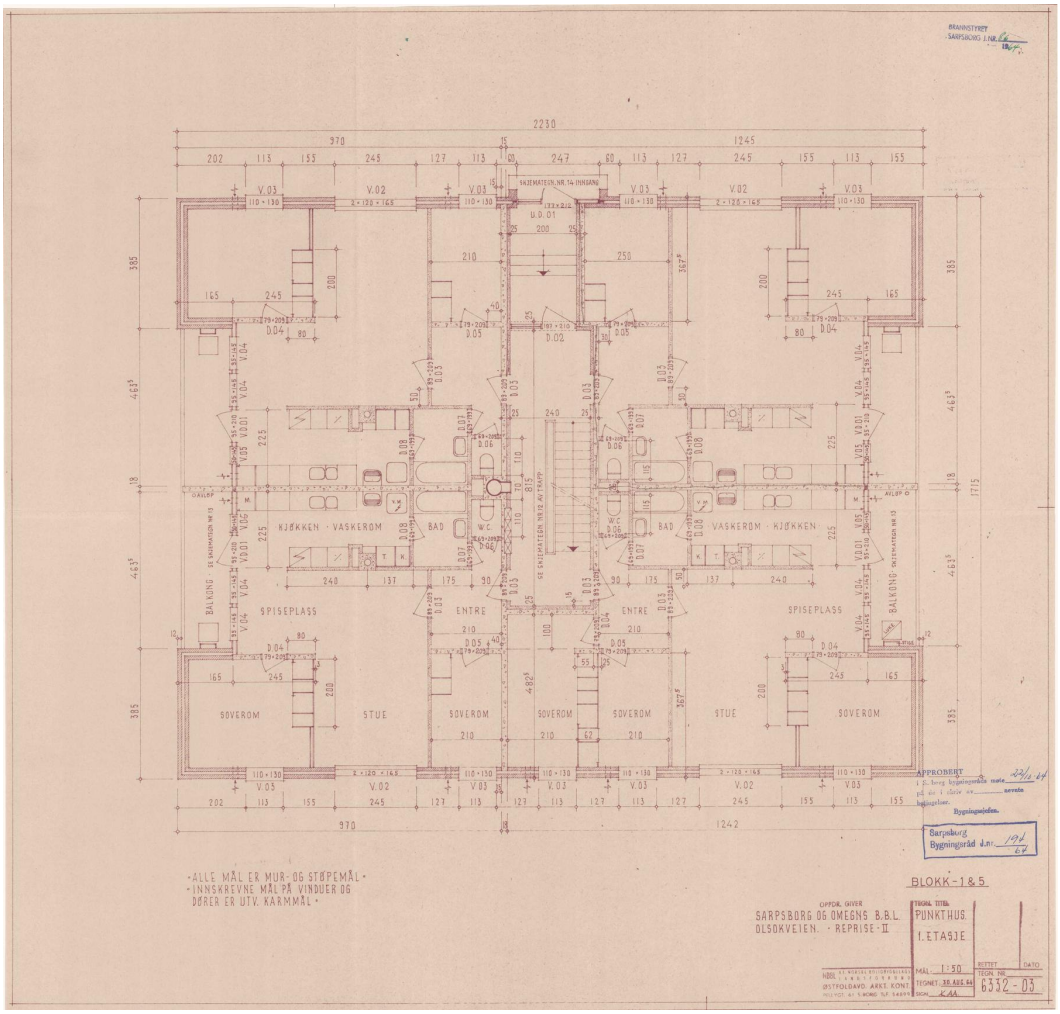
Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

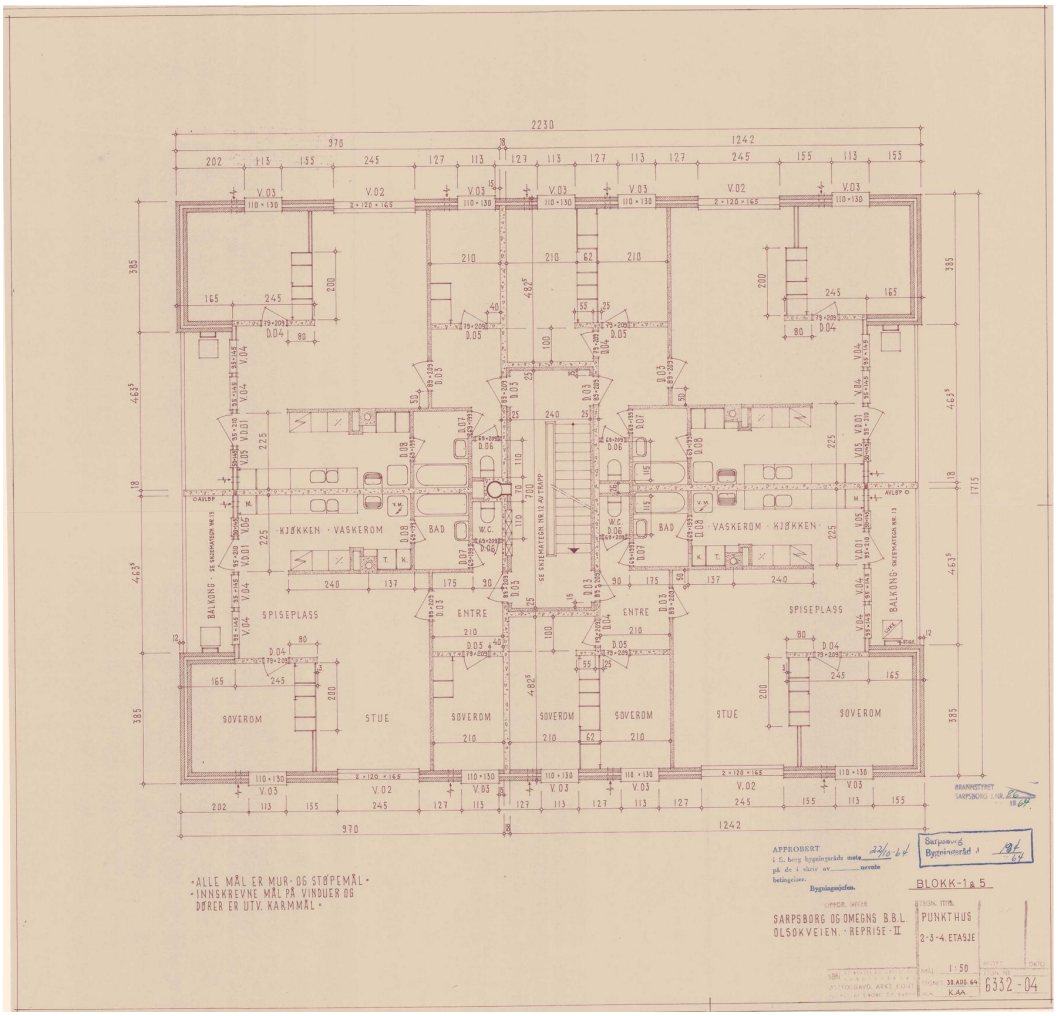
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

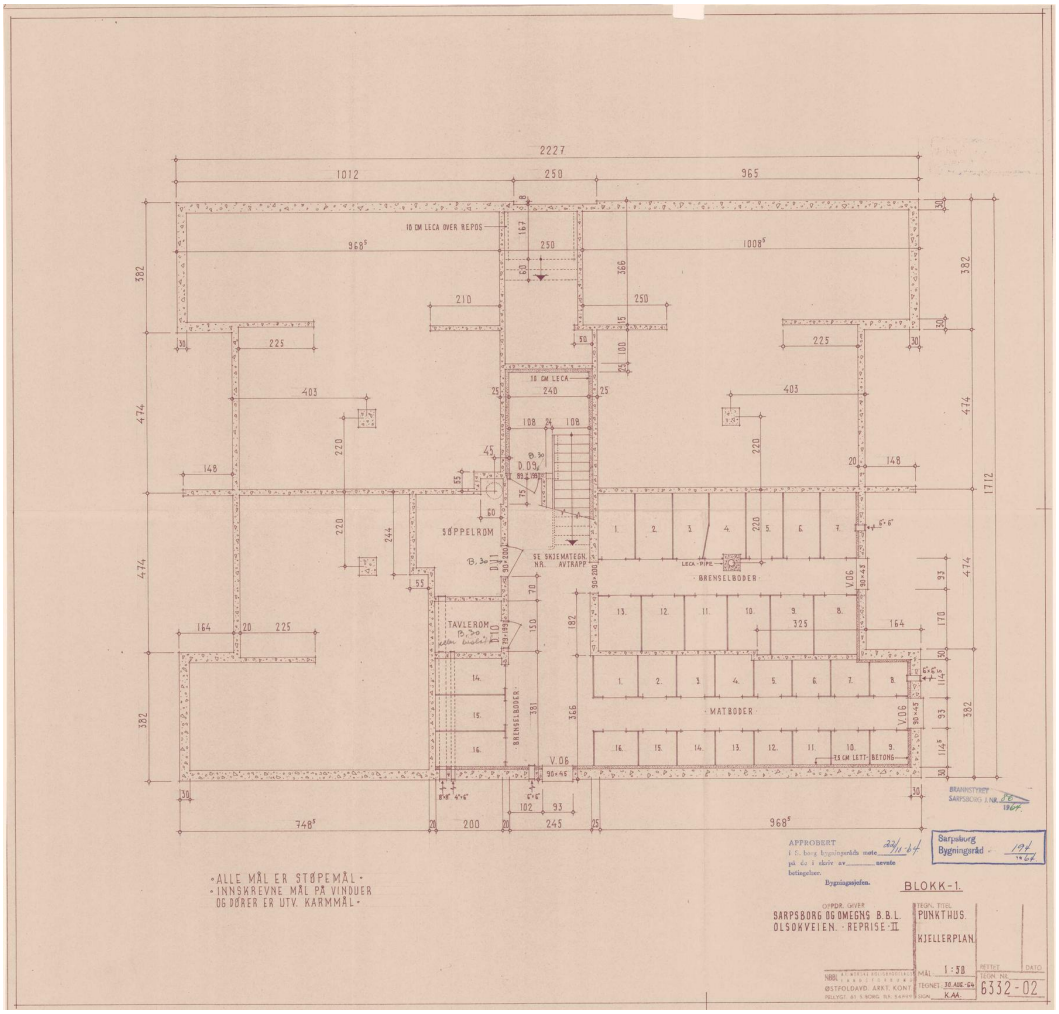
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

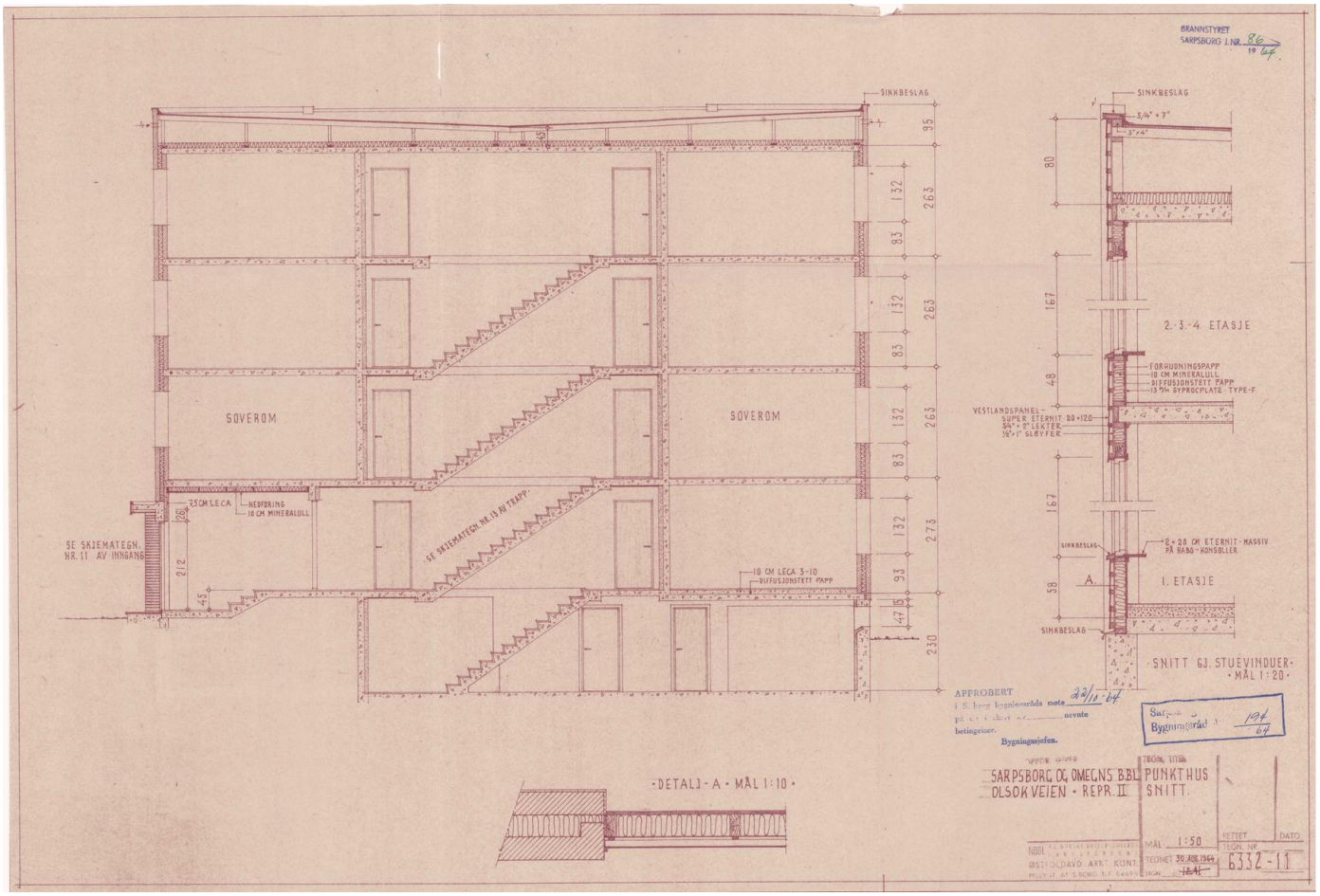

2227
1012
250
965
10 CM LECA OVER REPOS
968*
1008*
382
474
210
403
148
220
244
SØPPELROM
TAVLEROM
GASS-SLUSE
BRENSELBODER
TILFLUKTSROM 36,5 M²
TILFLUKTSROM 43 M²
MATBODER
7,5 CM LETTBETONG
LUFTVENTIL
S.F. RØDSVENTIL
SØYLE FOR PIPE
1712
748*
1137
1090
ALLE MÅL ER STØPEMÅL
INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG DØRER ER UTV. KARMMÅL
APPROBERT
BLOKK - 5.
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
OLSOKVEIEN - REPRISE II
TEGN. TITEL
PUNKTHUS
KJELLER.
MÅL 1:50
TEGNET 30. AUG. 64
K. AA
6332-10

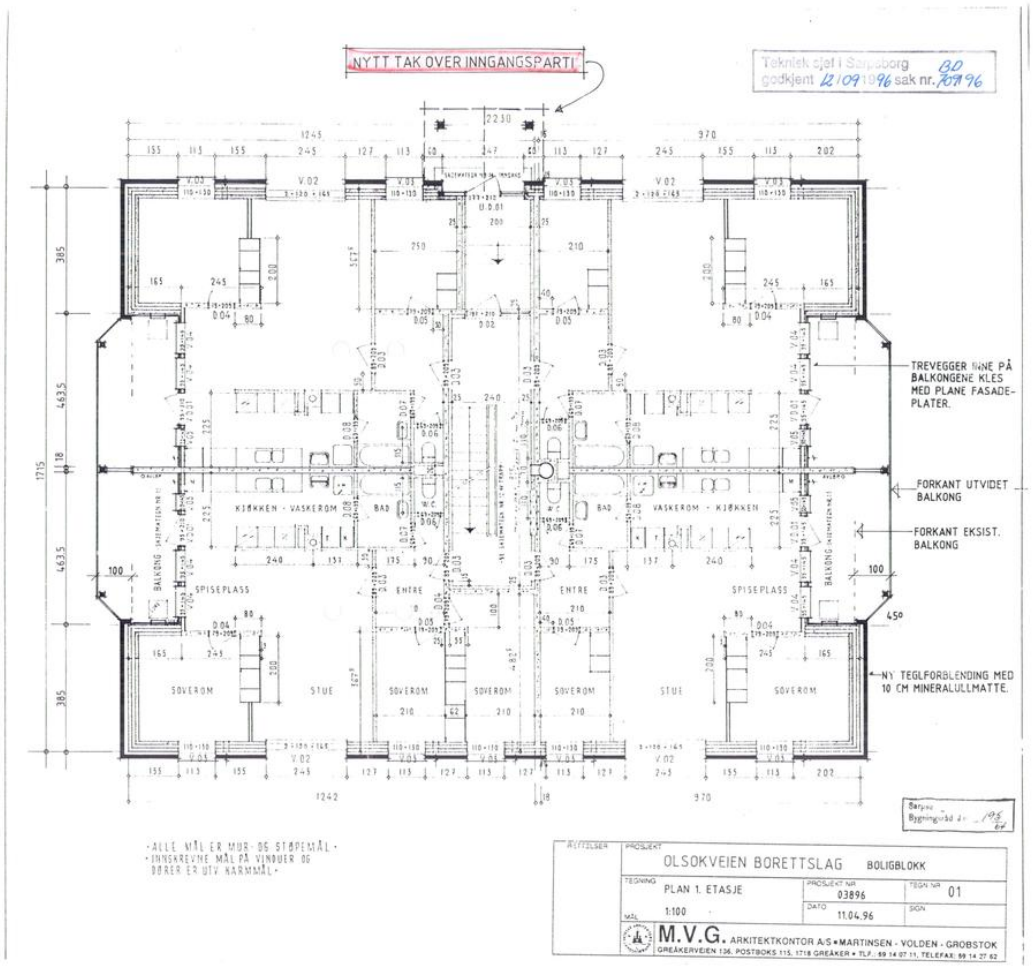

BYGNINGSTYRET
SARPSBORG J.NR.
APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 22/12 64
på de i skriv av nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.
N.B. - BLOKK - 1 & 5 SPEILVENDT
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
OLSOKVEIEN. - REPRISE - II
TEGN. TITEL
PUNKTHUS
FASADER.
MÅL 1:100
TEGNET 30. AUG. 1964
K. AA.
6332-18


BRANNSTYRET SARPSBORG J.NR.
2230
970
1245
1242
SKJEMATEGN. NR. 14 INNGANG
SE SKJEMATEGN. NR 13 AV TRAPP
KJØKKEN · VASKEROM
BAD
W.C.
VASKEROM · KJØKKEN
SPISEPLASS
ENTRE
SOVEROM
STUE
BALKONG
OVALOP
AVLØP Ø
•ALLE MÅL ER MUR- OG STØPEMÅL•
•INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG DØRER ER UTV. KARMMÅL•
APPROBERT
Bygningsrådets møte
Bygningsrådet
BLOKK-1 & 5
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
OLSØKVEIEN. · REPRISE · II
TEGN. TITTEL
PUNKTHUS.
1. ETASJE
MÅL 1:50
TEGNET 30 AUG 64
SJEKK KAA
TEGN. NR.
6332 - 03


2230
970
1242
SE SKJEMATEGN. NR 13 AV TRAPP
KJØKKEN · VASKEROM
BAD
W.C.
VASKEROM · KJØKKEN
SPISEPLASS
ENTRE
SOVEROM
STUE
BALKONG
OVALOP
AVLØP Ø
•ALLE MÅL ER MUR- OG STØPEMÅL•
•INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG DØRER ER UTV. KARMMÅL•
APPROBERT
Bygningsrådets møte
Bygningsrådet
BLOKK-1 & 5
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
OLSØKVEIEN. · REPRISE · II
TEGN. TITTEL
PUNKTHUS
2-3-4. ETASJE
1:50
TEGNET 30 AUG 64
KAA
6332 - 04

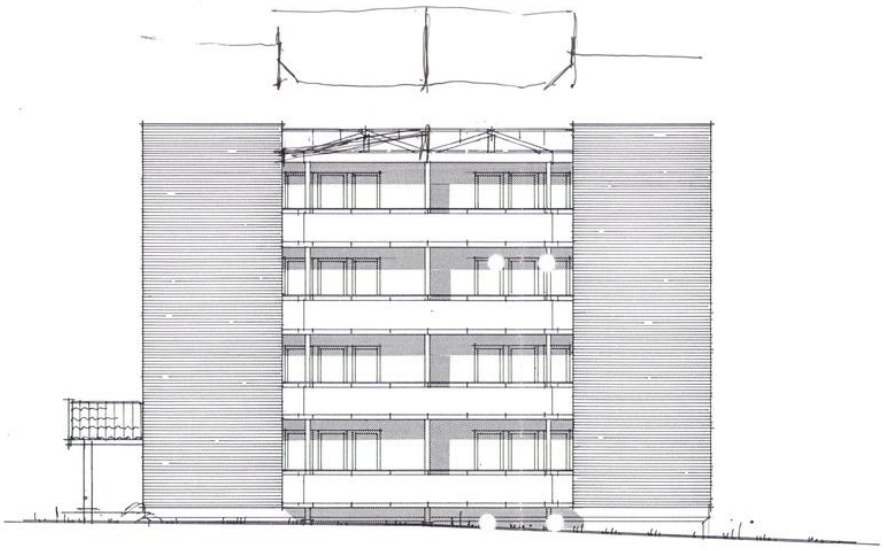

2227
1012
250
965
10 CM LECA OVER REPOS
968⁵
1008⁵
382
474
1712
210
225
403
220
148
164
20
10 CM LECA
240
108
D.D3
SØPPELROM
SE SKJEMATEGN. NR. AVTRAPP
BRENSELBODER
TAVLEROM
MATBODER
V.D6
80×45
10 CM LETT-BETONG
748⁵
200
243
968⁵
BRANNSTYRET SARPSBORG J.NR. 86 1967
APPROBERT
Sarpsborg Bygningsråd 194 1967
Bygningssjefen.
BLOKK-1.
SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
OLSOKVEIEN · REPRISE · II
PUNKTHUS.
KJELLERPLAN.
MÅL 1:50
TEGNET 30 AUG 64
KM.
TEGN. NR. 6332-02
·ALLE MÅL ER STØPEMÅL·
·INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER
OG DØRER ER UTV. KARMMÅL·


BRANNSTYRET SARPSBORG J.NR. 86 1967
SINKBESLAG
SOVEROM
SOVEROM
SE SKJEMATEGN. NR. 13 AV TRAPP
SE SKJEMATEGN. NR. 11 AV-INGANG
35 CM LECA
NEDFØRING 10 CM MINERALULL
10 CM LECA 3-10
DIFFUSJONSTETT PAPP
95
132
263
83
273
147
230
212
2. 3. 4 ETASJE
FORVARMINGSPAPP
10 CM MINERALULL
DIFFUSJONSTETT PAPP
13 MM GYPROCPLATE TYPE-F
VESTLANDSPANEL
SUPER ETERNIT 20×120
3/4" × 2" LEKTER
3/8" × 1" SLØYFER
8 × 20 CM ETERNIT-MASSIV PÅ RAGG-KONSOLLER
I. ETASJE
·SNITT GJ. STUEVINDUER·
·MÅL 1:20·
·DETALJ-A·MÅL 1:10·
APPROBERT
22/10-67
Sarpsborg Bygningsråd 194 67
Bygningssjefen.
SARPSBORG OG OMEGNS BBL
OLSOKVEIEN · REPR. II
PUNKTHUS
SNITT.
MÅL 1:50
TEGNET 30 AUG 1964
KM
TEGN. NR. 6332-11


NYTT TAK OVER INNGANGSPARTI
Teknisk sjef i Sarpsborg BD
godkjent 12/09 1996 sak nr. 709/96
TREVEGGER MINE PÅ BALKONGENE KLES MED PLANE FASADE-PLATER.
FORKANT UTVIDET BALKONG
FORKANT EKSIST. BALKONG
NY TEGLFORBLENDING MED 10 CM MINERALULLMATTE.
KJØKKEN - VASKEROM
BAD
VASKEROM - KJØKKEN
SPISEPLASS
ENTRE
SOVEROM
STUE
BALKONG
• ALLE MÅL ER MUR- OG STØPEMÅL •
• INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG DØRER ER UTV. KARMMÅL •
RETTELSER
PROSJEKT
OLSOKVEIEN BORETTSLAG BOLIGBLOKK
TEGNING
PLAN 1. ETASJE
PROSJEKT NR
03896
TEGN NR
01
MÅL
1:100
DATO
11.04.96
SIGN
M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK
GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1718 GREÅKER • TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 62

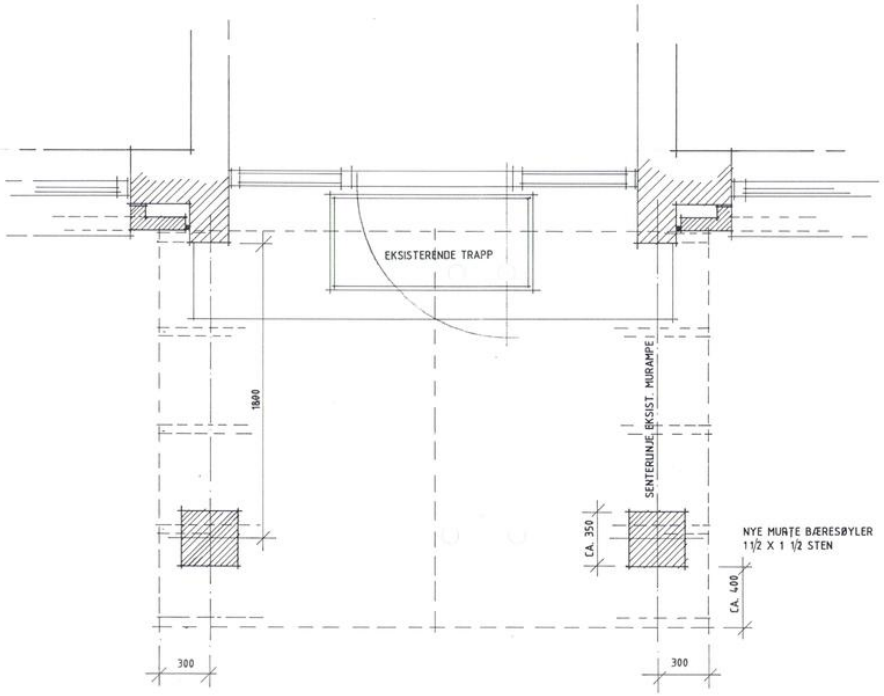

Teknisk sjef i Sarpsborg BD
godkjent 12/09 1996 sak nr. 709/96
RETTELSER
PROSJEKT
OLSOKVEIEN BORETTSLAG BOLIGBLOKK
TEGNING
INNGANGSFASADE
PROSJEKT NR
03896
TEGN NR
03
MÅL
1:100
DATO
11.04.96
SIGN
M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK
GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1718 GREÅKER • TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 62

Teknisk sjef Sarpsborg
godkjent 12 09 96 sak nr BP 209 96



RETTELSER	PROSJEKT		
	OLSOKVEIEN BORETTSLAG BOLIGBLOKK		
	TEGNING: GAVLFASADE	PROSJEKT NR: 03896	TEGN NR: 04
	MÅL: 1:100	DATO: 11.04.96	SIGN:
	M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1719 GREÅKER • TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 62		

Teknisk sjef Sarpsborg
godkjent 12 09 96 sak nr BP 209 96



FORSLAG TIL NYTT TAK OVER INNGANGSPARTI.

RETTELSER	PROSJEKT		
	OLSOKVEIEN BORETTSLAG		
	TEGNING: PLAN	PROSJEKT NR: 03896	TEGN NR:
	MÅL: 1:20	DATO: 17.06.96	SIGN: ØV
	M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1719 GREÅKER • TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 62		

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 12.09.1996 sak nr. BD 709/96

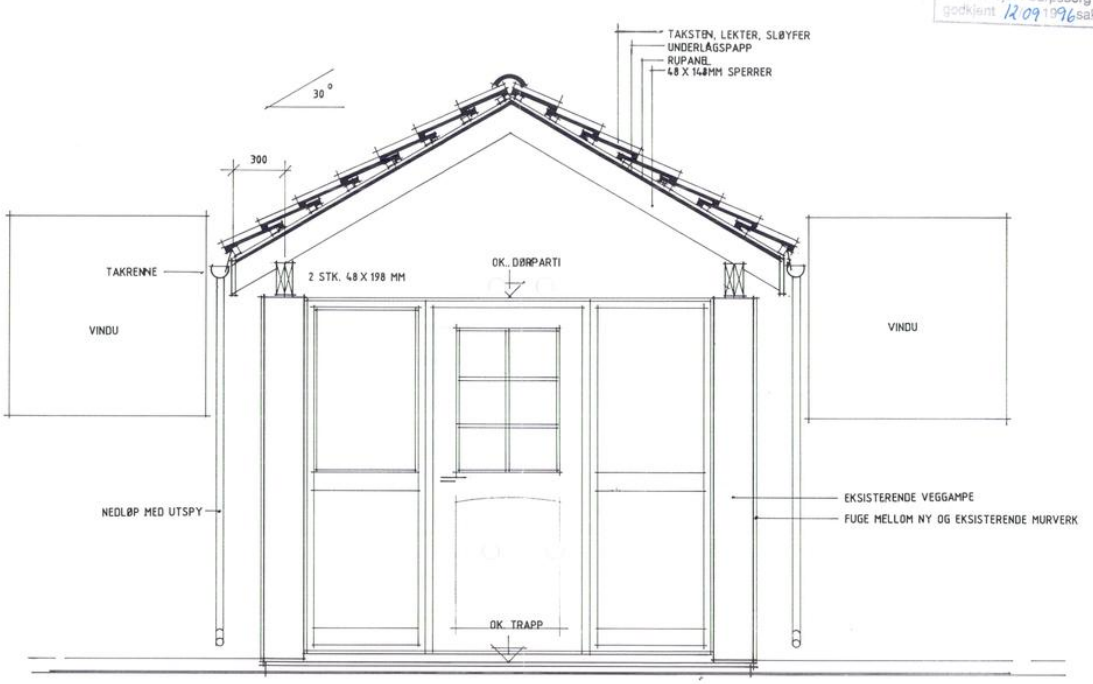


FORSLAG TIL NYTT TAK OVER INNGANGSPARTI.

RETTELSER	PROSJEKT: OLSOKVEIEN BORETTSLAG		
	TEGNING: OVERBYGG SETT FORFRA.	PROSJEKT NR: 03896	TEGN NR:
	MÅL: 1:20	DATO: 17.06.96	SIGN: ØV

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTØK
GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1718 GREÅKER • TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 82

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 12.09.1996 sak nr. BD 709/96



FORSLAG TIL NYTT TAK OVER INNGANGSPARTI.

RETTELSER	PROSJEKT: OLSOKVEIEN BORETTSLAG		
	TEGNING: SNITT	PROSJEKT NR: 03896	TEGN NR:
	MÅL: 1:20	DATO: 17.06.96	SIGN: ØV

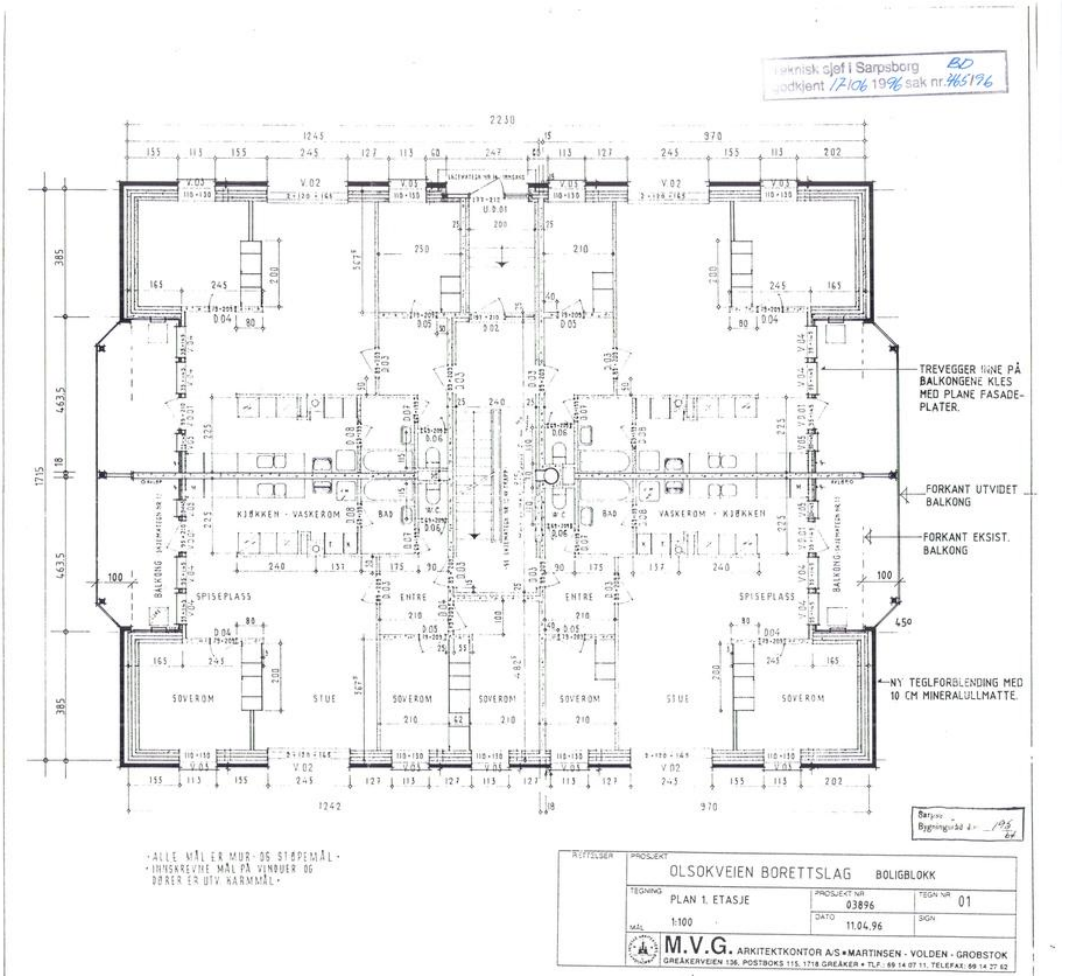
M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTØK
GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1718 GREÅKER • TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 82

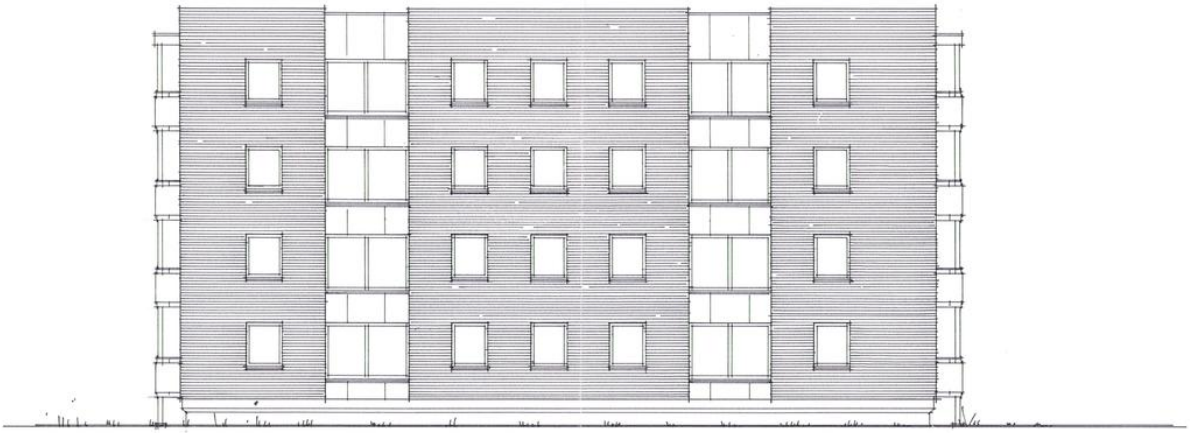


Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 12/09 19 96 sak nr. BD 709/96

SOBBL
OLSOKVEIEN BORETTSLAG
FORSLAG TIL NYTT TAK OVER INNGANGSPARTI

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK
GRÅKERVEIEN 13A, POSTBOKS 115, 1718 GRÅKER • TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 62


Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 17.06.1996 sak nr. 965/96
TREVEGGER INNE PÅ BALKONGENE KLES MED PLANE FASADE-PLATER.
FORKANT UTVIDET BALKONG
FORKANT EKSIST. BALKONG
NY TEGLFORBLENDING MED 10 CM MINERALULLMATTE.
KJØKKEN - VASKEROM
VASKEROM - KJØKKEN
SPISEPLASS
ENTRE
SOVEROM
STUE
BALKONG
ALLE MÅL ER MUR- OG STØPEMÅL.
INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG DØRER ER UTV. KARMMÅL.
RETTELSER
PROSJEKT
OLSOKVEIEN BORETTSLAG BOLIGBLOKK
TEGNING
PLAN 1. ETASJE
PROSJEKT NR
03896
TEGN NR
01
MÅL
1:100
DATO
11.04.96
SIGN
M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK
GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1718 GREÅKER • TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 62

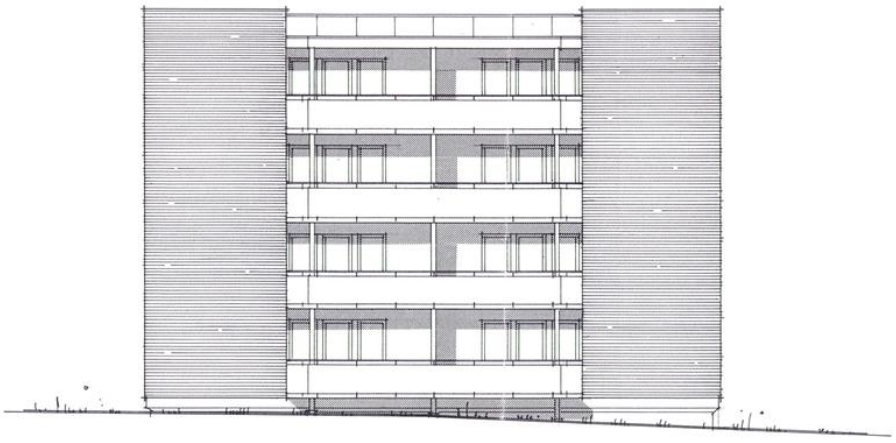



Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 17.06.1996 sak nr. 965/96
RETTELSER
PROSJEKT
OLSOKVEIEN BORETTSLAG BOLIGBLOKK
TEGNING
BAKFASADE
PROSJEKT NR
03896
TEGN NR
02
MÅL
1:100
DATO
11.04.96
SIGN
M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK
GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1718 GREÅKER • TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 62



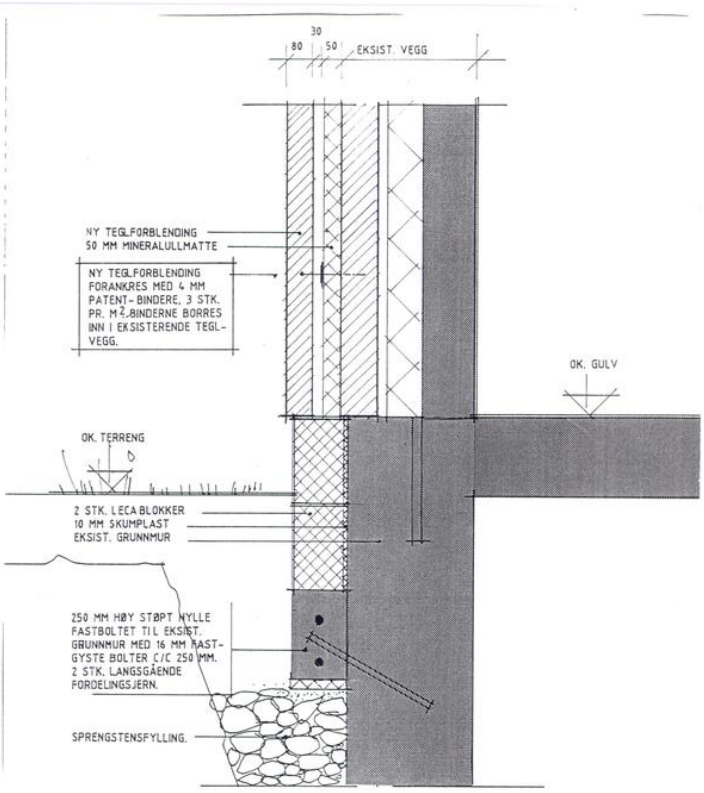
Teknisk sjef i Sarpsborg BD
godkjent 17.06 1996 sak nr. 465/96

RETTELSER	PROSJEKT		
	OLSOKVEIEN BORETTSLAG BOLIGBLOKK		
	TEGNING	PROSJEKT NR	TEGN NR
	INNGANGSFASADE	03896	03
	MÅL 1:100	DATO 11.04.96	SIGN
	M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK		
	GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1713 GREÅKER • TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 62		



Teknisk sjef i Sarpsborg BD
godkjent 17.06 1996 sak nr. 465/96

RETTELSER	PROSJEKT		
	OLSOKVEIEN BORETTSLAG BOLIGBLOKK		
	TEGNING	PROSJEKT NR	TEGN NR
	GAVLFASADE	03896	04
	MÅL 1:100	DATO 11.04.96	SIGN
	M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK		
	GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1713 GREÅKER • TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 62		



Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 17.06 1996 sak nr. BD 463/96

DETALEN ER BASERT PÅ ENTREPRENØRENS FORSLAG.

09.06.96 : FORANKRING AV TEGLFORBLENDING.

PROSJEKT	OLSOKVEIEN BORETTSLAG	BOLIGBLOKK	
TEGNING	DETALJSNITT AV NY SOKKEL FOR TEGLFORBLENDING	PROSJEKT NR. 03896	TEGN NR. 07
MÅL 1:10		DATO 28.05.96	SIGN. ØV
M.V.G.			

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. 194,195/64 Anm. nr.

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for

Sarpsborg Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. 3607/3608 ved Olsokveien 46,48,50,63 og 65

nemlig 5 boligblokker med tilsammen 80 leiligheter

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

Sarpsborg den 5. august 1968

for bygningssjefen

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/3607		
Utskriftsdato	14.04.2026	**Antall datasett**	17

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

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

2 Berørte datasett

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

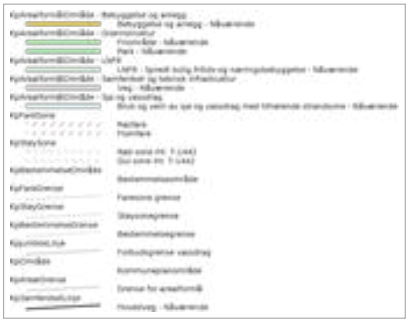
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann

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



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
Stort sett fraværende	Bart fjell

Utskriftsdato: 14.04.2026

Sarpsborg kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	3607	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26668849	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0304
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Annet	Vedovn	Dovre AS	Dovre 250

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2025	Tilsyn	25.05.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668849

BruksenhetId	26668848	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0301

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
30.09.2021	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668848

BruksenhetId	26668847	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0204
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**

28.11.2025	Tilsyn	09.02.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668847

BruksenhetId	26668846	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0203
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2025	Tilsyn	25.05.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668846

BruksenhetId	26668845	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere	**Slukkerutstyr**

Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668845

BruksenhetId	26668844	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
30.09.2021	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668844

BruksenhetId	26668843	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0104
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 1-40

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2025	Tilsyn	25.05.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668843

BruksenhetId	26668842	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0103
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**

0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668842

BruksenhetId	26668841	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Aduro A/S	Aduro 1-20

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668841

BruksenhetId	26668840	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2025	Tilsyn	09.02.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668840

BruksenhetId	26668839	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0404
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
4 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 200-299

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2025	Tilsyn	25.05.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668839

BruksenhetId	26668838	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0403
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668838

BruksenhetId	26668837	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0402
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2025	Tilsyn	29.09.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668837

BruksenhetId	26668836	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0401
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
4 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 101-199

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2025	Tilsyn	09.02.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668836

BruksenhetId	26668835	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0302
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
3 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 200-299

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2025	Tilsyn	29.09.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668835

BruksenhetId	26668834	**Bygningstype**	Bolig

Bygningsnummer	363200	**Bruksenhetsnummer**	H0303
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
30.09.2021	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26668834

BruksenhetId	26670150	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	364037	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26670150.

BruksenhetId	26670149	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	364029	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26670149.

BruksenhetId	26670148	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	364010	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26670148.

BruksenhetId	26670147	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	364002	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26670147.

BruksenhetId	26670146	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	363995	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26670146.

BruksenhetId	26668900	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	362735	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26668900.

BruksenhetId	26668899	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	362727	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26668899.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Sarpsborg kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3607	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/3607
Adresse: Olsokveien 65
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/3607
Adresse: Olsokveien 65
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1500

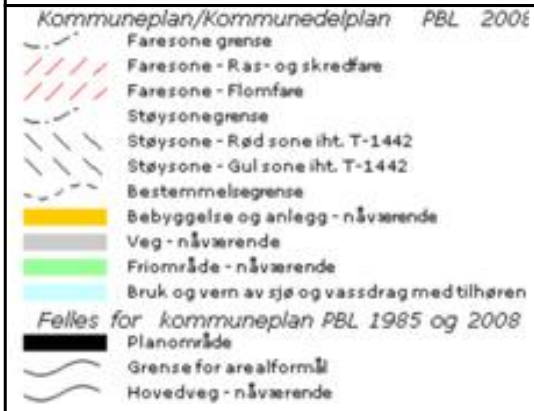
N

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.

Tegnforklaring



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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Olsokveien 65	H0401	1/3607	107	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JULIUSSEN ANNE MARTHE W 241175*****	Eiendomsrett 1/2	OLSOKVEIEN 65 1727	Bosatt
JULIUSSEN DAGFINN SVERRE 150260*****	Eiendomsrett 1/2	OLSOKVEIEN 65 1727	Bosatt

Vegadresse: Olsokveien 65

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	363200		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.05.1968

1: Bygning 363200: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.05.1968

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.05.1968	15.05.1968

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	325	0	325	0	0	0
H03	4	325	0	325	0	0	0
H02	4	325	0	325	0	0	0

H01	4	325	0	325	0	0	0
K01	0	318	0	318	0	0	0

Borettslag

Navn	Olsokveien Borettslag	Org.nr	948656876
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/3606	2319.2	
Grunneiendom	1/3608	9478.2	
Grunneiendom	1/3607	9684.5	

Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/3607
Adresse: Olsokveien 65
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1500

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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Friområder
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles areal for garasjer
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Område med flomfare

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Turveg
- Friluftsformål
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde

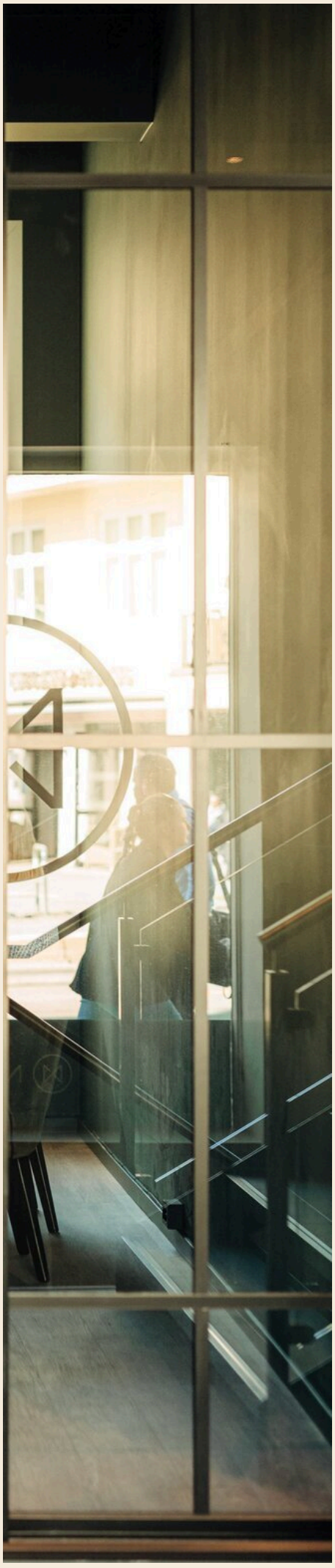
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0055/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olsokveien 65 1727 SARPSBORG
Matrikkel: Gnr 1, bnr 3607 (ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Aasvangen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822