PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

OLSOKVEIEN 65

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Boligopplysninger fra forretningsfører

Innkalling til generalforsamling 2026 med årsberetning regnskap og budsjett

Protokoll fra generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling 2025 med årsberetning regnskap og budsjett

Protokoll fra generalforsamling 2026

Vedtekter og husordensregler

Matrikkelrapport

Eiendomskart

Planrapport

Områdeanalyse

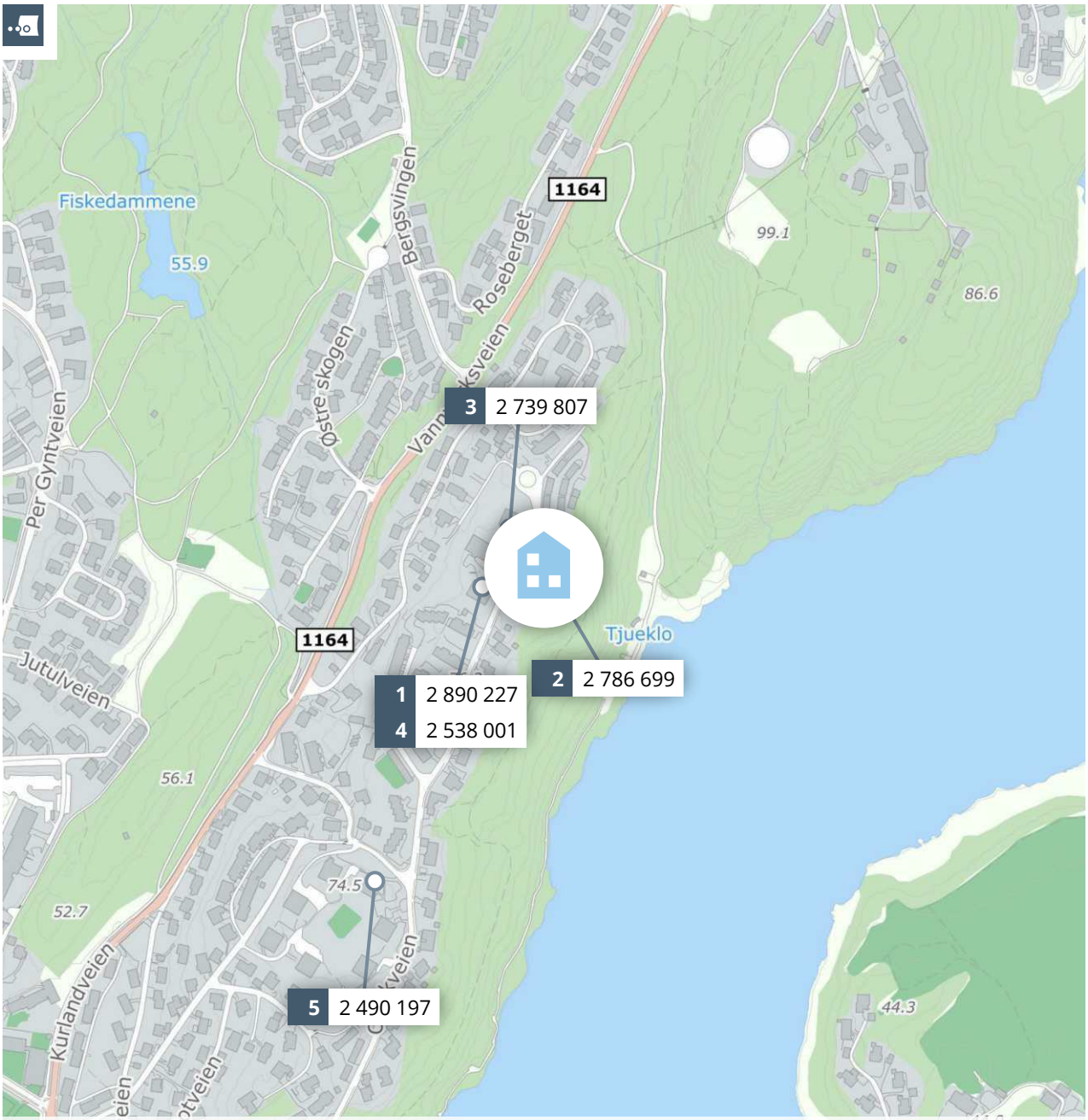
Ferdigattest

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLSOKVEIEN 65

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 25.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Stangeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olsokveien 65, 1727 SARPSBORG

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 1 BNR 3607 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS TJUEKLO

Verdivurdert til

2 500 000

0	2 500 000	36 232
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	3 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	4 682
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olsokveien 46									
	67 m²	1968	1. etg	2 sov	17.12.2024	2 900 000	**2 850 000**	40 227	2 890 227	**43 138**
2	Olsokveien 65									
	69 m²	1968	4. etg	2 sov	19.05.2026	2 860 000	**2 750 000**	36 699	2 786 699	**40 387**
3	Olsokveien 50									
	68 m²	1968	4. etg	2 sov	04.03.2025	2 590 000	**2 700 000**	39 807	2 739 807	**40 291**
4	Olsokveien 46									
	69 m²	1968	3. etg	2 sov	19.11.2025	2 590 000	**2 500 000**	38 001	2 538 001	**36 783**
5	Olsokveien 30									
	66 m²	1963	4. etg	2 sov	23.06.2026	2 290 000	**2 150 000**	340 197	2 490 197	**37 730**

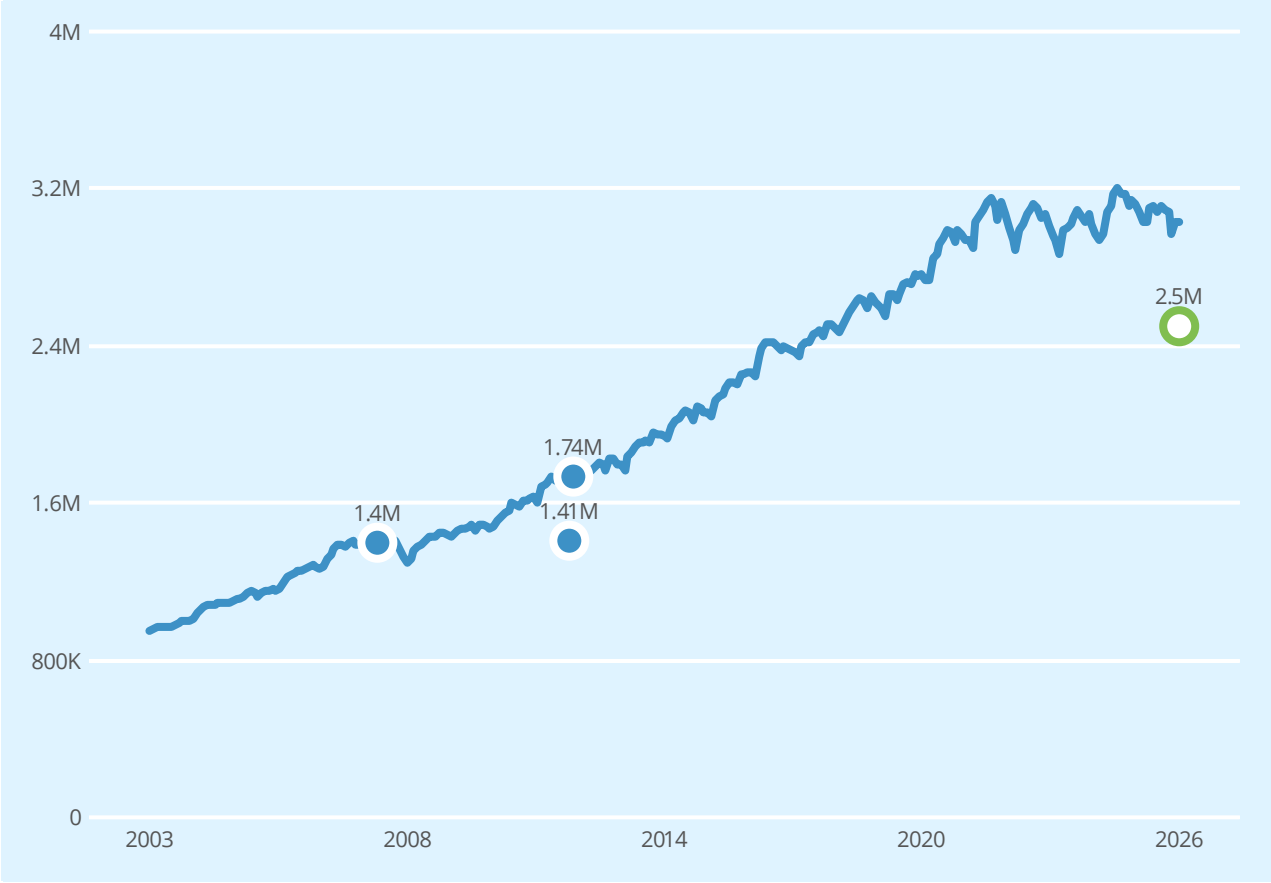
Dette er en pen og velholdt 3-romsleilighet med flott beliggenhet i 3. etasje. Beliggenheten øverst i Olsokveien er meget populær, og leiligheten har balkong med kveldssol. Det er kun ca 2 km til sentrum, og kort avstand til butikk, lysløype og flotte turområder. Det er laget en åpen løsning mellom stue og kjøkken, og med det utnyttes arealene godt. Vinduer på 2 sider gjør også at det slippes mye dagslys inn i leiligheten. Noen stikkord:
- Pent flislagt baderom
- 2 soverom
- Garasje medfølger
- Mulighet for ladeboks
- 0,- fellesgjeld og lave felleskostnader

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.09.2012	03.10.2012	06.12.2012	1 490 000	1 620 000	116 634	1 736 634	10
24.09.2012	24.09.2012		-	1 300 000	110 440	1 410 440	
14.04.2008	05.04.2008	14.04.2008	-	1 300 000	97 612	1 397 612	

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdivurderingen reflekterer antatt markedsverdi.

Leiligheter til salgs i 1727 SARPSBORG nå

4
leiligheter til salgs

2.7M
2.6M
2 510 000 Prisantydning i snitt
2.4M
2.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i 1727 SARPSBORG siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

2.8M
2.6M
2 514 000 Prisantydning i snitt
2 402 000 Salgspris i snitt
2.2M

Solgt i snitt i løpet av
141
dager

for 5% under prisantydning

Analyse m²-priser

39 565 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
39 388 SARPSBORG kommune i snitt siste 6 mnd

36 232 Olsokveien 65 Totalpris 2 500 000

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Olsokveien 65
1727 Sarpsborg

Sarpsborg Kommune

Gnr. 1, **Bnr.** 3607

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
72 m²	**2**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**1**	**10**	**0**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no BMTF

Befaringsdato : **16/09/2026** Rapportdato : **24/09/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Olsokveien 65, 1727 Sarpsborg
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 1, **Bnr.** 3607, **Andelsnr.** 113
Hjemmelshaver	Inger Wenche Bjerknes
Eierform	Andelsbolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1968
Tomtestørrelse	Felles tomt 9685 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Jan Petter Bjerknes (sønn)
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
3. etg	69	-	-	12
Kjeller	-	3	-	-
Sum	**69**	**3**	**-**	**12**
Sum BRA	**72**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Felles garasje	-	13	-	-
Sum	**-**	**13**	**-**	**-**
Sum BRA	**13**			

Felles garasje

Byggeår: ukjent

Byggemetode: Eldre felles garasjeanlegg i 2 etasjer hvor denne leiligheten disponerer 1 plass. Eldre vippeport og skillevegger av netting.

Innhold: Parkeringsplass

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
3. etg	2,28–2,46 m
Kjeller	-

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

- Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger
- Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

ROMINNDELING

BRA-i

3. etg:

Bad (5,3 m²)
Soverom (7,1 m²)
Kjøkken/stue (39,2 m²)
Soverom ved stue (10,6 m²)
Entre (5,2 m²)

Kjeller:

BRA-e

Kjeller:

Bod 1 m² og Bod 2 m²

INNVENDIGE OVERFLATER

3. etg:
Bad (MDF-panel i taket og fliser på veggene)
Soverom (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Kjøkken/stue (slettmalt tak, tapet på veggene, malt trepanel på veggene og laminat på gulvet)
Soverom ved stue (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Entre (MDF-plater i taket, tapet på veggene og laminat på gulvet)

SLITASJE OVERFLATER

MERKNADER:
-Stedvis knirk/fjæring i gulv og punktvis åpne skjøter som kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende fuktpåvirkning.
-Generelt normal alders- og bruksslitasje for øvrig.
-Dette er ikke en uttømmende opplisting, men en oppfordring til å undersøke innvendige overflater og innredninger ytterligere på visning.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
72 m²	1	1	2

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1968. Ytterveggene er utført i mur og kledd med teglkledning, begge deler fra 1968.

Det er registrert toppsvingvinduer med 2-lags glass fra 2005.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Betong. Ukjent drenering.

Etasjeskillere:
Betong

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Mur (fra 1968)
Kledning:
Teglkledning (fra 1968)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon.
Taktekking:
Antatt sveiset taktekking.

Vinduer:
Toppsving – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert naturlig tilluft via veggventiler og vindusventiler, med naturlig avtrekk. VVS-anlegget er utført med kobber- og plastrør, og varmtvannsbereder av merket Høiax er registrert. Det elektriske anlegget er opplyst med 7 kurser.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Rørinstallasjon
Vannrør av kobber og plast. Avløpsrør av støpejern og plast.

Varmtvannsbereder
Høiax

OM TOMTEN

Kupert tomt med asfalterte veier og gangstier. Store plenarealer, varierende beplanting, naturlig vegetasjon og fjell i dagen. Pent opparbeidet uteområde.

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten fremstår i hovedsak funksjonell og med normal alders- og bruksslitasje. Det er påvist enkelte slitasjeavvik for kjøkkenet og enkelte ufagmessige detaljer og avvik fra karv som gjaldt for bad fra 2011. Utvendig er det påvist slitasje på balkonggulvet, ved fuger i teglfasader og ved omramming rundt vinduer og dører.

Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Planløsning er noe endret ved at toalett og bad opprinnelig er separate rom og og stue og kjøkken opprinnelig er separate rom. Endringene er ikke søknadspliktige så fremt det ikke er endret elle fjernet bærende vegger eller elementer.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Det foreligger ferdigattest for 5 boligblokker med til sammen 80 leiligheter. Datert 05.08.1968)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Egenerklæring
- Eiendomsverdi.no
- Forretningsfører

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.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr er i henhold til krav på befaringen. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Oppdragsgiver opplyser om:

2011

- Fornying av badet til slik det fremstår i dag. Utført i regi av tidligere eier.

2021

- Utbedring på kjøkken etter lekkasje fra varmtvannsbereder. Blant annet ble gulvet skiftet. Utført som forsikringssak.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektriske varmekabler
- Panelovner

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 2 1. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Skallmur fra 1968
- Årstall og type kledning: Tegl og fasadeplater.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Yttervegger er oppført i skallmur i tegl med hulrom som antas å være isolert. Deler av vegger er oppført i bindingsverk. Fasader av tegl og felter med fasadeplater.
- Vurdering begrenses til de observasjoner som kunne gjøres fra balkong og fra vinduer for vegger med særlig nær tilknytning til denne leiligheten. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for vinduer.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er påvist stedvis oppsprekking i fuger mellom teglstein. Det kan planlegges vedlikehold av fuger for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann.

1. Avvik/Årsak: Teglfasade

Det er påvist stedvis oppsprekking i fuger mellom teglstein. Dette anses som normal alders- og værslitasje for slike konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Sprukne fuger reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir økt risiko for fuktopptrekk og for eksempel frostskader, samt risiko for vanninntrenging og skader i bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges vedlikehold av fuger for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Dette besørges av borettslaget og fellesutgifter.

TG 2 2. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2005
- Alder dører: 2005, ukjent
- Type vinduer: Toppsving
- Type dører/porter: Terrassedør, Ytterdør med brannmotstand
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: PVC/plast
- Materiale dører: PVC/plast

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i plastkarmer. Glass merket med årstall 2005. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er stedvis utett mellom utvendig omramming og karmer. Ett soveromsvindu tar i karm ved åpning og lukking. Ytre omramming og tetting bør gjennomgås, og vinduet bør justeres.

1. Avvik/Årsak: Utett omramming

Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer som følge av værslitasje og ufagmessig utførelse.

Risiko/Konsekvens

Dette gir økt risiko for vanninntrenging med følgeskader på vindu/dør og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det bør gås over ytre omramming og tetting for å sikre at dette er optimalt. Jevnlig vedlikehold er påregnelig. Dette besørges av borettslaget og fellesutgifter.

2. Avvik/Årsak: Funksjon

Ett soveromsvindu tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.

Risiko/Konsekvens

Overnevnte forhold gir slitasje på karm og ramme, samt tettelister over tid og forringer tilstanden hurtigere enn normalt.

Anbefalte tiltak

Justeringer kan påregnes.

TG 2 3. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 1968
- Plassering: Utgang fra kjøkken/stue
- Type: Balkong i betong/mur konstruksjon
- Overflate gulv: Tilfarergulv med terrassebord
- Areal (TBA): 12 m²
- Type rekkverk: Dels tett aluminiumsrekkverk
- Overbygd: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Eventuell tekking og fallforhold for avrenning av vann under tilfarergulv av tre kunne ikke kontrolleres.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert slitasje og oppsprekking i tregulvet. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Slitasje

Det er slitasje og oppsprekking i tregulvet.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere skader og råte over tid med den fuktbelastning som gulvet utsettes for.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

4.1 BAD

TG 2

4.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2011
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: MDF-plater tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift, Ingen tilluft

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Over dusjkabinettet er det registrert avflassing og svelling på MDF-panel. Det er registrert tiltak om planlegging for fornyinger og utskifting av himling til mer fuktbestandig materiale.

1. Avvik/Årsak: Overflater vegger og tak

1. Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser.
2. Over dusjkabinett er det påbegynt avflassing og svelling på mdf-panel. Denne er ikke fuktbestandig .

Risiko/Konsekvens

1. Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommets oppbygning.
2. Svelling og avflassing vil eskalere over tid og kan føre til skade i overliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

1. Ingen tiltak nødvendig omgående. Forventet forkortet levetid og planlegg for fornyinger.
2. Planlegg for utskifting av himling til mer fuktbestandig materiale.

TG 2

4.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Sluk: Under dusjkabinett

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Fliser på gulvet. Topp slukrist ligger 7mm lavere enn gulv ved dør og punkter på gulvet er i samme høyde som sluket. Det er ikke tilstrekkelig vanntett forhøyning under døren.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Flislagt gulv med smøremembran. Topp slukrist ligger 7 mm lavere enn gulv ved dør, og registrerte punkter på gulvet er i samme høyde som sluket. Det er registrert at vanntett forhøyning under døren ikke er tilstrekkelig. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert ujevnt fall mot sluk, manglende tilstrekkelig vanntett forhøyning under døren, samt noe ufagmessig utførelse av fliser og fuger med trapping, varierende fuger og sprang mellom fliser. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger. Ingen tiltak nødvendig omgående, og fornyinger bør planlegges.

1. Avvik/Årsak: Fliser og fallforhold

1. Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Topp slukrist ligger 7mm lavere enn gulv ved dør og punkter på gulvet er i samme høyde som sluket. Det er ikke tilstrekkelig vanntett forhøyning under døren.
2. Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser.

Risiko/Konsekvens

1. Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som blir liggende gir økt slitasje på gulvet og økt risiko for å skli på gulvet.
Ved lekkasjer er det risiko for at vann renner ut av rommet ved døren.
2. Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommet.

Anbefalte tiltak

1. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.
2. Ingen tiltak nødvendig omgående. Forvent forkortet levetid og planlegg for fornyinger.

TG 2

4.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2011
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Ja (Sjekklister fra 2011. Utført av Ing. og Murerfirma Lars Aarum)
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 8.5% (Hullboring i tilstøtende vegg fra kjøkken)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert utette gjennomføringer ved rør fra kjøkken, samt at sluket er eldre enn membranen. Det er også registrert at tettesjiktet ikke er ført tilstrekkelig opp ved terskel eller døråpning. Unngå direkte vannpåkjenning i disse områdene, og fuging eller lignende kan være skadeforebyggende.

1. Avvik/Årsak: Utette gjennomføringer

Det er ikke godt tettet i overgang mellom membran og gjennomføringer ved rør som kommer gjennom vegg fra kjøkken.
Sluket er eldre enn membran og har ikke like gode egenskaper for å etablere tett overgang med membran som for nyere sluk.

Risiko/Konsekvens

Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

Anbefalte tiltak

Unngå direkte vannpåkjenning i disse områdene. Fuging eller lignende kan være skadeforebyggende, men anes ikke som en komplett løsning i overgangen mot membran.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Hullboring i tilstøtende vegg fra kjøkken: **8.5** %

TG 2

4.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende dokumentasjon for innebygget toalettsisterne. Det er etablert en liten inspeksjonsluke, men denne gir ikke mulighet for å konstatere at fuktsikring er komplett. Jevnlig tilsyn for å hurtig kunne avdekke eventuelle lekkasjer.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon toalettsisterne

Det er ikke dokumentert hvordan innebygget toalettsisterne er lekkasjesikret. Denne skal være sikret slik at eventuelle lekkasjevann ikke skader bakenforliggende konstruksjoner. Det er etablert en liten inspeksjonsluke, men denne gi ikke mulighet for å kunne konstatere at fuktsirking er komplett.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen og om krav til lekkasjesikring er ivaretatt.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn for å hurtig kunne avdekke eventuelle lekkasjer. Etablering av komplett fuktsikring anses ikke som et rasjonelt tiltak før toalettsisterne skal skiftes.

TG 2

5. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Vegger: Tapet, Malt trepanel; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap
- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøleskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Gulvet er ikke av fuktbestandig materiale. Innredning og benk har stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk, og utskifting kan planlegges.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Kjøkken/stue

Gulvet er ikke av fuktbelastning materiale.
Innredning og benk har stedvis avskallinger og påbegynt svelling.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

TG 2 6.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Type vannrør: Kobber, Plast
- Type avløpsrør: Plast, Soil (støpejern)
- Stoppekran plassering: Ved toalettet
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vanntilførsel i kobberrør og plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør av plast og støpejern. Varierende alder for vann- og avløpsrør. Vannrør er i hovedsak synlige, men kun deler av avløpsrør er synlig.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Rør er mangelfullt festet eller klamret. Stoppekran er vanskelig plassert i liten luke ved veggtoalett og er ikke merket. Deler av avløpsrør har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Rørene bør festes i henhold til anvisninger, og stoppekran bør merkes og gjøres bedre tilgjengelig.

1. Avvik/Årsak: Vannrør, avløp og stoppekran

1. Det ble påvist rør som er mangelfullt festet/klamret
2. Stoppekran er vanskelig plassert i en liten luke ved veggtoalett og plassering er ikke merket.
3. Deler av avløpsrør har oppnådd en alder som tilsier at disse har usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

1. Trykkslag og bevegelser i rør kan svekke tilkoblinger og sammenføyninger over tid og føre til lekkasjer og følgeskader.
2. Stoppekran må være merket og lett tilgjengelig slik at vann hurtig kan stenges som skadebegrensende tiltak ved eventuelle lekkasjer eller skader på rør og tilkoblet utstyr. Større skader kan oppstå før vann kan stenges ved dagens løsning.
3. Alder gir økt risiko for nedsatt funksjon og utettheter over tid som igjen kan føre til følgeskader og behov for å åpne konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

1. Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.
3. Det anbefales å merke lokasjon for stoppekran og etablere bedre tilgjengelighet.
3. Jevnlig vedlikehold av avløp/sluk og jevnlig tilsyn av synlige deler er vesentlig for å redusere risiko for skader.

TG 1

6.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2007
- Plassering: I benkeskap på kjøkken
- Type tilkobling: Stikkontakt

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Varmtvannsbereder er plassert i benkeskap på kjøkken og det ble påvist understøtting under skapbunn der bereder står.
- Det går slange fra sikkerhetsventil til avløp som lekkasjesikring.
- Plassering av bereder gjør det vanskelig å se etikett med merking av produksjonsår, men det er tegn til at merking sier 2007. Dette er usikkert.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Når bereder er plasser på kjøkken så anbefales det å montere automatisk lekkasjestopper slik at vann stenges hurtig ved eventuelle lekkasjer. Alder er ukjent, men det er tegn til at bereder er merket med årstall 2007 som gjør at denne nærmer seg 20 år gammel. Alderen øker risiko for lekkasjer og nedsatt funksjon.

TG 2 7. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert kun naturlig avtrekk fra badet, uten etablert tilluft fra tilstøtende rom. Det er anbefalt å etablere mekanisk avtrekk hvis mulig, samt tilluft fra tilstøtende rom med spalte under døren.

1. Avvik/Årsak: Kun naturlig avtrekk

Det er kun naturlig avtrekk fra badet og det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom.

Risiko/Konsekvens

Dette gir ikke optimal luftutveskling i henhold til bruken og fuktbelastning i rommet og kan over tid føre til fuktskader og redusert kvalitet på inneluft med negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser.

Anbefalte tiltak

Hvis mulig så anbefales det å etablere mekanisk avtrekk, men dette krever ytterligere undersøkelser av kanalsystem og eventuelle konstruksjoner med kanalføring fra avtrekk. Tilluft fra tilstøtende rom bør etableres og løses som oftest med spalte under døren.

8. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1968
- Sikringsskap: Felles trappegang
- Antall kurser: 7
- Sist el tilsyn: 24.10.2006
- El tilsyn: Ingen registrerte åpne avvik etter tilsynet

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1968
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Lagt opp til nytt på bad og div el på kjøkken. Utført av Installatøren AS., 4.3.2007

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Sikringsskap og skrusikringer fra byggeår med unntak av en jordfeilautomat. Hovedsakelig skjult anlegg.

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Samsvarserklæring for alle endringer og arbeider er ikke fremvist, og komplett historikk er ukjent. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen og økt risiko for varmeutvikling og brann. Det anbefales utvidet kontroll av el-fagkyndig personell og fremskaffelse av dokumentasjon dersom mulig.

1. Avvik/Årsak: Manglende samsvarserklæring

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle installasjoner og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for, da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk er ukjent, men det er blant annet utført arbeider på bad i 2011.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Fremskaff dokumentasjon hvis mulig, men for arbeider langt tilbake i tid er dette ofte utfordrende.

Total: 10 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Yttervegger

Det er påvist stedvis oppsprekking i fuger mellom teglstein. Det kan planlegges vedlikehold av fuger for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann.

2 Vinduer og ytterdører

Det er stedvis utett mellom utvendig omramming og karmer. Ett soveromsvindu tar i karm ved åpning og lukking. Ytre omramming og tetting bør gjennomgås, og vinduet bør justeres.

3 Balkonger, verandaer og terrasser

Det er registrert slitasje og oppsprekking i tregulvet. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

4.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Over dusjkabinettet er det registrert avflassing og svelling på MDF-panel. Det er registrert tiltak om planlegging for fornyinger og utskifting av himling til mer fuktbestandig materiale.

4.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert ujevnt fall mot sluk, manglende tilstrekkelig vanntett forhøyning under døren, samt noe ufagmessig utførelse av fliser og fuger med trapping, varierende fuger og sprang mellom fliser. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger. Ingen tiltak nødvendig omgående, og fornyinger bør planlegges.

4.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Det er registrert utette gjennomføringer ved rør fra kjøkken, samt at sluket er eldre enn membranen. Det er også registrert at tettesjiktet ikke er ført tilstrekkelig opp ved terskel eller døråpning. Unngå direkte vannpåkjenning i disse områdene, og fuging eller lignende kan være skadeforebyggende.

4.1.4 Bad – Sanitær og rør

Manglende dokumentasjon for innebygget toalettsisterne. Det er etablert en liten inspeksjonsluke, men denne gir ikke mulighet for å konstatere at fuktsikring er komplett. Jevnlig tilsyn for å hurtig kunne avdekke eventuelle lekkasjer.

5 Kjøkken

Gulvet er ikke av fuktbestandig materiale. Innredning og benk har stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk, og utskifting kan planlegges.

6.1 VVS-installasjoner

Rør er mangelfullt festet eller klamret. Stoppekran er vanskelig plassert i liten luke ved veggtoalett og er ikke merket. Deler av avløpsrør har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Rørene bør festes i henhold til anvisninger, og stoppekran bør merkes og gjøres bedre tilgjengelig.

7 Ventilasjon

Det er registrert kun naturlig avtrekk fra badet, uten etablert tilluft fra tilstøtende rom. Det er anbefalt å etablere mekanisk avtrekk hvis mulig, samt tilluft fra tilstøtende rom med spalte under døren.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

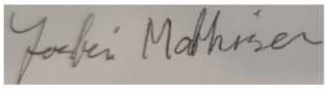
Om takstmann

Byggmester og Bygningssakkyndig Jostein Mathisen har hatt fagbrev som tømrer siden 2007 og mesterbrev siden 2012 etter å ha gjennomført toårig teknisk fagskole. Har arbeidet med tilstandsvurdering av bygninger og bygningsarbeider siden 2017 etter gjennomført etterutdanning via Byggmesternes Takseringsforbund hvor undertegnede også er medlem i dag. Jeg arbeider også med opplæring av nye takstmenn/bygningssakkyndige via Byggmesternes Takseringsforbund. Er en del av et kontorfellesskap og fagmiljø med takstmenn/bygningssakkyndige som holder til i Sarpsborg.



Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A
41443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



24/09/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260164
Addresse	Olsokveien 65		
Postnr.	1727	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Inger Wenche Bjerknes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca. 14 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ikke relevant

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedring av lekkasje fra varmtvannsbereder. Forsikringssak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Forsikringssaken ble håndtert av borettslaget

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.09.2026

Signert av *Inger Wenche Bjerknes*

Initialer selger:
I W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Olsokveien Borettslag
Olsokveien 65
1727 SARPSBORG

Vår ref.: 40/113
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Inger Wenche Bjerknes

Organisasjonsnr: 948 656 876 **Andelsnr:** 113

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 682**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	152
	Avdrag	222
	Felleskostnader - 1	4 258
Objekt:	Garasje 59 (186 - 50)	50

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	37 359
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	3 048 114

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:	2 879
Annen formue:	69 968	Utgifter:	2 149		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	19 000
Andelsnr:	113	Partialobligasjonsnr:	113

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.01.1968	Første innflytting:	15.01.1968	SSBnr:	H0301
Etasje:	03	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasjer med ventelisteordning ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem i SOBBL				

Boligopplysninger:

Olsokveien Borettslag
Olsokveien 65
1727 SARPSBORG

Vår ref.: 40/113
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Inger Wenche Bjerknes

Organisasjonsnr: 948 656 876

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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 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.

	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**

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**

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.

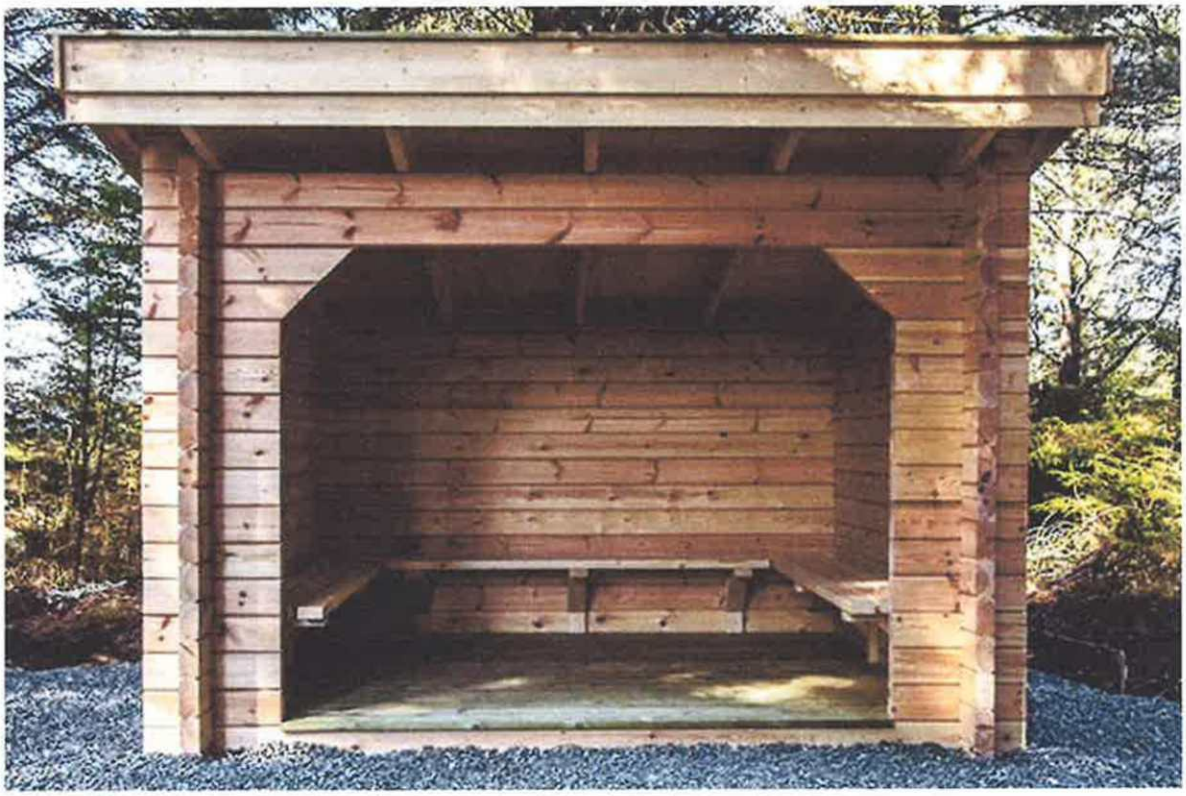
Forslag til plassering på plassen mellom blokk 48 og 50.

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:



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)

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

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.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Olsokveien 46	H0203	1/3608	95	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PAULSEN STINE KATRIN 041192*****	Eiendomsrett 1/1	Olsokveien 46 1727	Bosatt

Vegadresse: Olsokveien 46

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.05.1968	15.05.1968

Etasjer

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

Borettslag

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

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/3606	2319.2	
Grunneiendom	1/3608	9478.2	
Grunneiendom	1/3607	9684.5	

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

bygningssjefen

Grunnkart

Sarpsborg kommune

Eiendom: 1/3608
Adresse: Olsokveien 46
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/3608		
Utskriftsdato	15.09.2026	**Antall datasett**	52

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

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

6 Berørte datasett

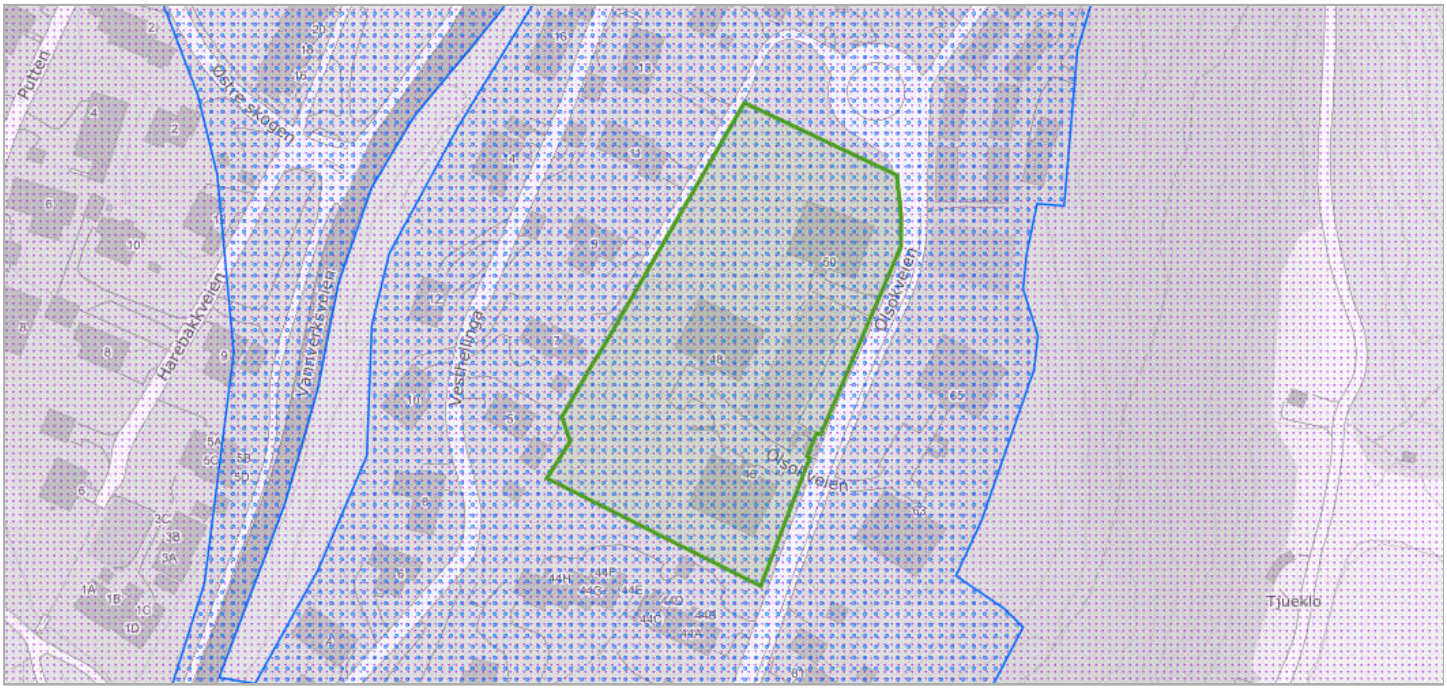
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- VA-LEDNINGER

46 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FJERNVARMEKONSESJON
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

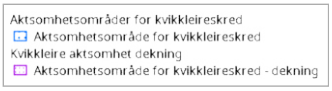
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

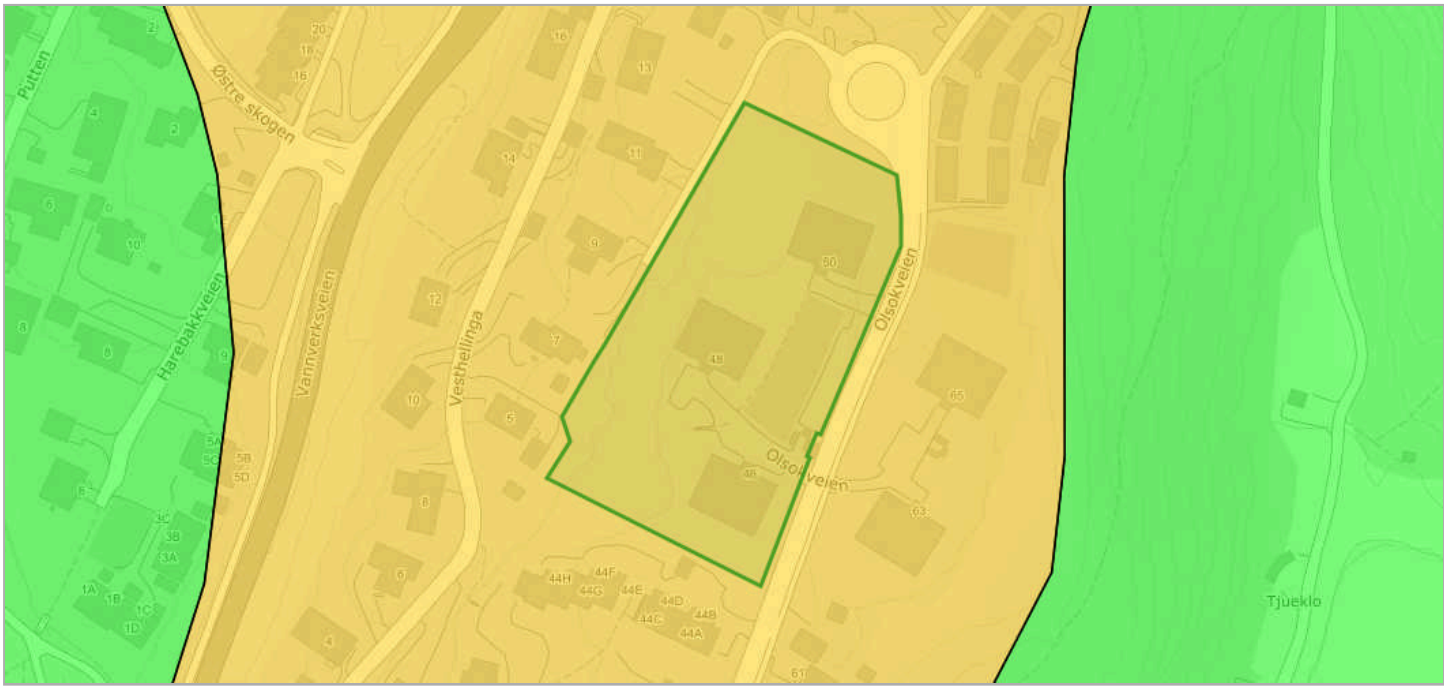
Tegnforklaring



Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på, identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4. For tiltak innenfor 'aktsomhetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: NVE (https://www.nve.no/)

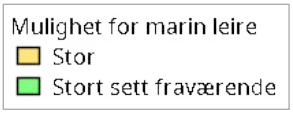
MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



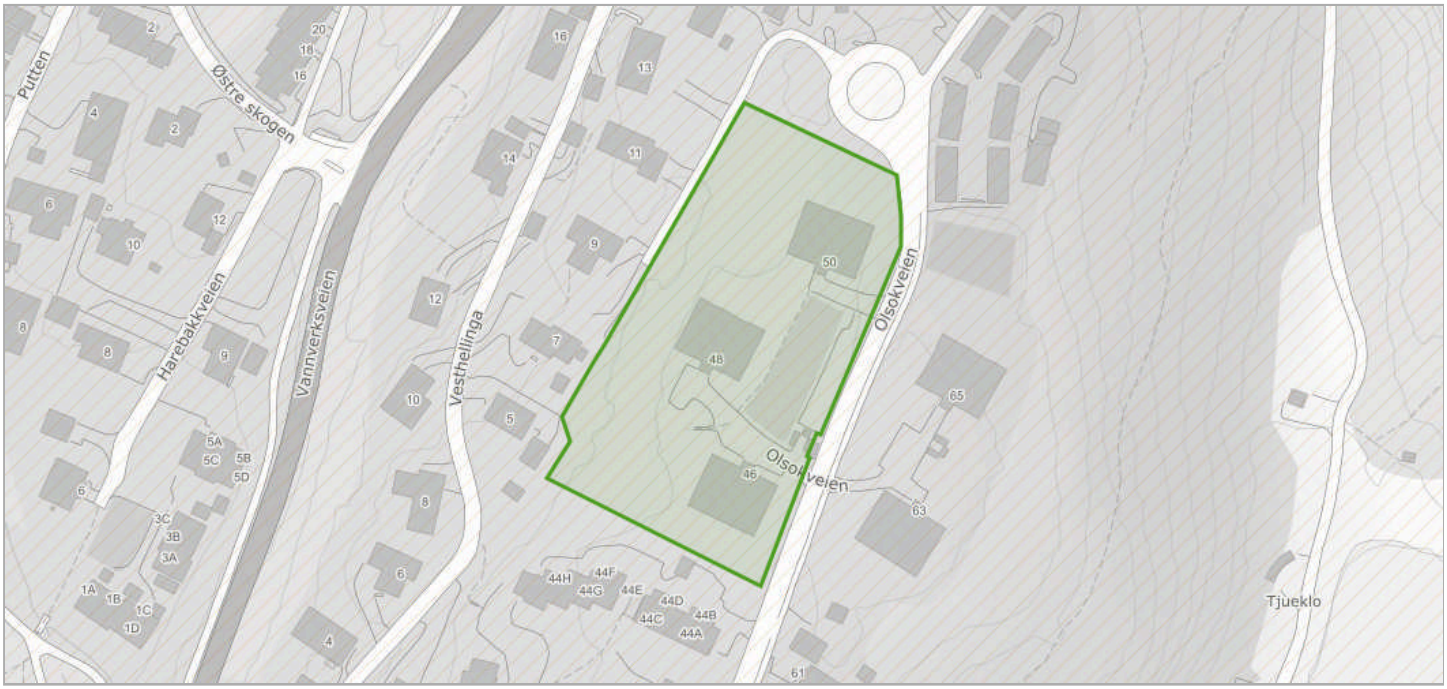
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

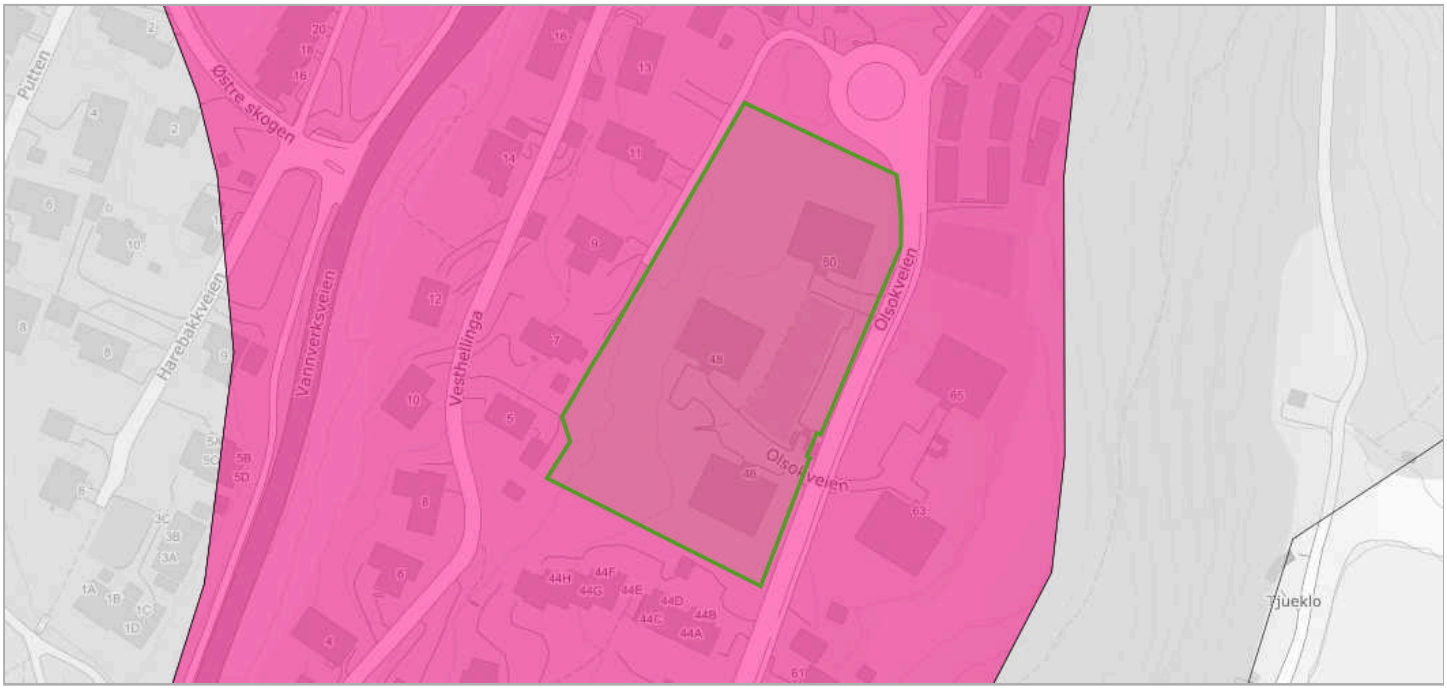
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav
Høy

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer av lekeplassdekning. Temakartet viser hvilke områder som har behov for utvikling av fremtidige lekeplasser. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_drensledning
Drensledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Avløp felles
v_kommunene_82_drensledning
Privat ledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Overvannsledning	6
Vannledning	6
Spillvannsledning	5

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Planopplysninger

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

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

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf	
Delarealer	**Delareal**	9 478 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	247 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare
	Delareal	9 478 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 9 478 m^2
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

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.) 442 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km	
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	22 min 2 km	
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	5 min 2.5 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	5 min 2.6 km	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	9 min 4.2 km	
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	6 min 2.6 km	
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	15 min 6.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 87 barn	15 min 1.1 km	
Storeper barnehage (0-5 år) 124 barn	13 min 1.1 km	
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 1.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	14 min
Kiwi Kurland	16 min

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	5 min
Vitusapotek Sarsborg	5 min
Sarpsborg Vinmonopol	5 min

SPORT

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

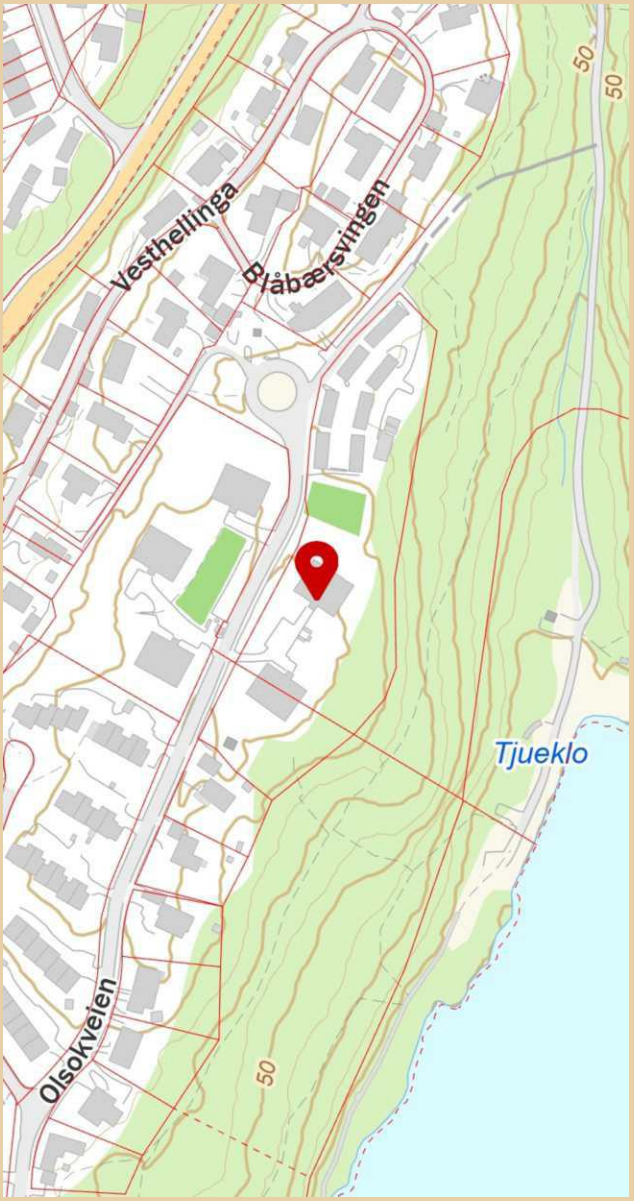
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olsokveien 65, 1727 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 3607, andelsnr. 113 i OLSOKVEIEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260164

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Martin Stangeland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560

E-post: martin.stangeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
