PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

KROKSTIEN 1A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

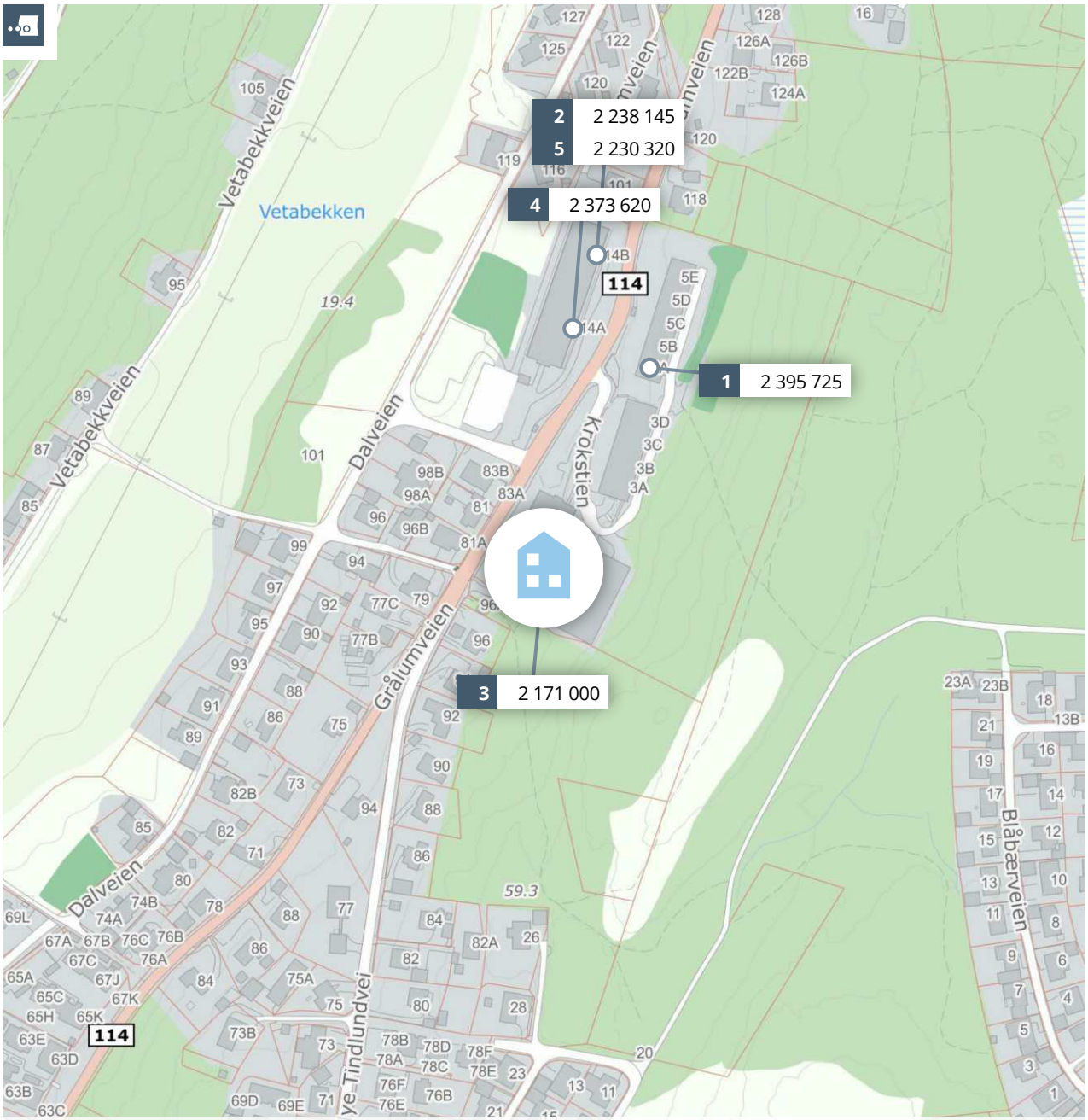
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

BudskjemaNabolagsprofil



Meglers verdivurdering

KROKSTIEN 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 06.06.2025

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: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Krokstien 1 A, 1718 GREÅKER

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 2078 BNR 304 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS SVARTBEKK

Verdivurdert til

1 800 000

412 639	2 212 639	40 926
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	1 m²	19 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	6 158
Formue	21 196
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Krokstien 5 A 52 m² 1971	1. etg	1 sov	19.08.2024	2 025 000	**2 000 000**	395 725	2 395 725	**46 072**
2	Dalveien 114 B 54 m² 1971	4. etg	1 sov	29.10.2024	1 780 000	**1 710 000**	528 145	2 238 145	**41 447**
3	Krokstien 1 A 55 m² 1971	- etg	1 sov	16.08.2024	1 750 000	**1 750 000**	421 000	2 171 000	**39 473**
4	Dalveien 114 A 52 m² 1970	- etg	1 sov	06.02.2025	1 850 000	**1 850 000**	523 620	2 373 620	**45 647**
5	Dalveien 114 B 55 m² 1971	4. etg	1 sov	25.03.2025	1 490 000	**1 700 000**	530 320	2 230 320	**40 551**

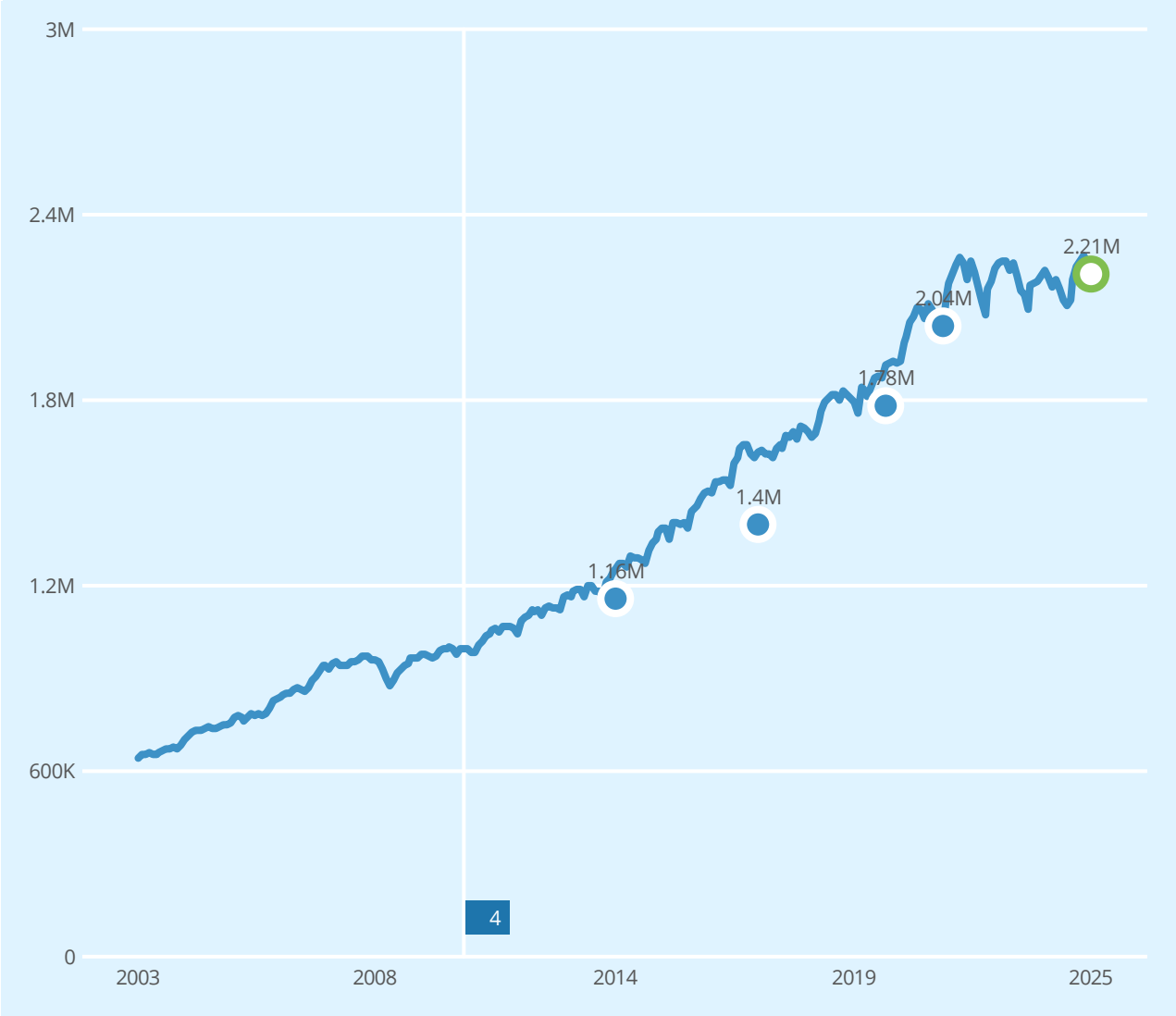
Lys og fin 2-roms leilighet beliggende i 1. etasje. Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, soverom, baderom og bod. Medfølger bod i kjeller og parkering i felles garasjeanlegg. Nytt bad i regi av borettslaget og ny innredning på kjøkkenet utført av eier. Pene overflater. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong.

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

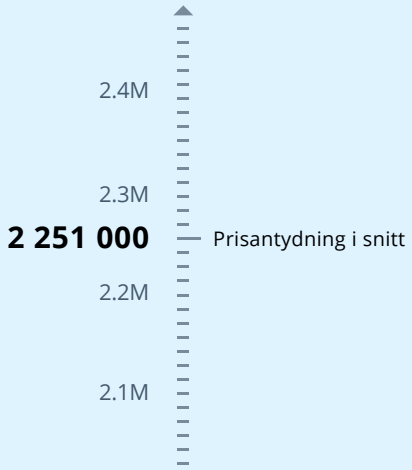


1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.12.2021	16.12.2021	24.01.2022	1 690 000	1 690 000	352 000	2 042 000
28.07.2020	05.08.2020	10.09.2020	1 520 000	1 650 000	132 801	1 782 801
21.08.2017	30.08.2017	03.10.2017	1 250 000	1 250 000	151 000	1 401 000
16.04.2014	28.04.2014	19.06.2014	990 000	990 000	170 737	1 160 737

Leiligheter til salgs i SVARTBEKK grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

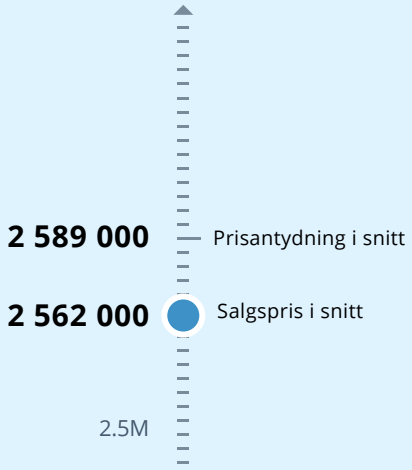


Annonsene har i snitt ligget ute i

112
dager

Leiligheter solgt i SVARTBEKK grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

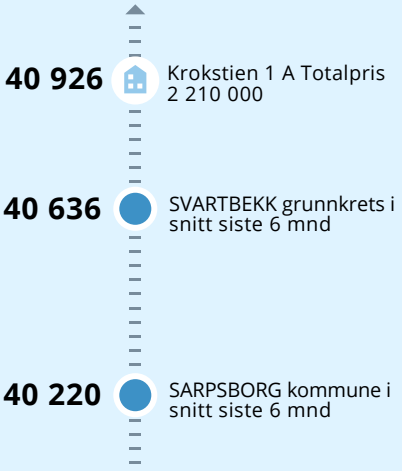


Solgt i snitt i løpet av

109
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
Krokstien 1 A
1718 Greåker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 05/06/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2078, Bnr: 304
Hjemmelshaver:	Rudi-Alexander Bækkevold Abrahamsen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	102
Byggeår:	1971
Tomt:	Felles 33824,9 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Rudi-Alexander Bækkevold Abrahamsen
Befaringsdato:	27.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:
Pent vedlikeholdt tomt med grøntarealer og asfalterte veier. Felles parkeringsanlegg/garasje

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentering og grunnmur i betong. Bærende vegger og etasjeskiller av betong. Vegger mellom boliger antatt av betong. Yttervegger mot terrasse av trekonstruksjon med liggende panel utvendig. Øvrige fasader kledd med sementbaserte fasadeplater og teglstein. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1994. Innglassede terrasser og balkonger. Flat takkonstruksjon. Felles inngang og trappegang. Denne leiligheten ligger i 1.etasje av blokken.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår hovedsakelig i funksjonell stand, men med noe alders- og bruksslitasje som kan anses som normalt.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler på badet.
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert.
-Brannslukningsapparat plassert i entré

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligopplysninger fra BRL
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

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

ENTRÉ: tapet, slett malt, klikkvinyl
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE: mdf-plater, slett hvitmalt, klikkvinyl
KJØKKEN: mdf-plater/malt gips, slett hvitmalt, klikkvinyl
SOVEROM: mdf-plater, slett malt, klikkvinyl
BOD: malt platekledning, slett hvitmalt, klikkvinyl

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgene opplysninger hentet fra byggesaksdokumenter og gitt av eier:

2007:
-Utvidet og glasset inn balkonger. Utført i regi av BRL.

2022:
-Rehabilitering av badet til slik det fremstår i dag og rehabilitering av røranlegg. Utført i regi av borettslaget. Ingen dokumentasjon fremvist.

2024:
-Montert brukt kjøkkeninnredning. Utført på egeninnsats.

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.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 158,00,-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 1.etg	54		19		50	23
Bod i kjeller		1				1
SUM BYGNING	54	1	19		50	24
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

LEILIGHET 1.ETG: entré, bad, stue, kjøkken, soverom, bod.

BRA-e:

KJELLER: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,21-2,41 meter.

PARKERING:
-Eier opplyser at det tilhører en parkeringsplass i parkeringshuset og en på parkeringstak.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.

©mstr.no

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Rudi-Alexander Bækkevold Abrahamsen, Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

05/06/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom,

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Det trekker noe svakt ved test med papirark på avtrekksventil.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

-Fliser og fuger fremstår hovedsakelig uten sprekker eller skader på synlige steder.
-Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør og fallforhold mot sluk er tilnærmet 1:100.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

Merknader:
-Det blir liggende litt vann inntil sluket ved spyling i dusjhjørne.
-To fliser under servant har riss i overflaten.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det ble utført uavhengig kontroll av våtrommet ved rehabilitering. Kontroll utført av OBOS Prosjekt
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker noe svakt ved test med papirark. Omluft/kullfilter.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning som ble montert brukt i 2024 fremstår funksjonell, men sokler er ikke festet og blandebatteri er noe løst.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Ventilator trekker også noe svakt.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig funksjonelt og med normal alders- og bruksslitasje.

Merknader:
-Stedvis sår og bruksmerker.
-Undergulv er ujevnt og dette er merkbart på gulv med klikkvinyl

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1994-99. Skyvbare felter med enkle glass over balkongrekkverk. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer og dører.

Merknader:
-Tettelister har noen skader/sprekker og dette kan føre til trekk og varmetap.
-Vinduer og balkongdør har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid anses som kort, men plasseringen mot innglasset balkong beskytter mot vesentlig værpåkjenning

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

INNGLASSET BALKONG 19m²:
Utgang fra stue til innglasset balkong med flislagt gulv.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Rekkverk er forskriftsmessig utformet

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Renne i front er fylt med stein og dette vil begrense avrenning av vann som eventuelt havner på gulvet.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast og støpejern.

-Stoppekraner er plassert fordelingsskap for rør-i-rør og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap og rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
-Det er etablert synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne

Merknader:
-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.
-Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon for røranlegg og sanitærutstyr.
-Blandebatteri på kjøkken er noe løst og det er ikke dokumentert at tilkobling på kjøkken i 2024 er utført av rørlegger. Forholdene gir økt risiko for lekkasjer.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Sentral forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer. Sentralt avtrekk i blokken med ventiler på bad og kjøkken.

-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder
-Trekker ok ved test med papirark på avtrekksventil på kjøkken

Merknader:
-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekkventil på badet. Bør undersøkes ytterligere. Redusert avtrekk kan føre til økt fuktbelastning på nærliggende bygningsdeler og innredninger.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1971

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 8 kurser inkludert hovedsikring. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Kontroll:
-Det er fremvist rapport for NEK 405-2, elkontroll bolig. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 28.04.2025. Rapporten har følgende konklusjon: Anlegget er i grei stand, men bærer preg at enkelte ting har blitt utført av ufaglært. Feil er utbedret.

Samsvarserklæring:
-Det ligger en samsvarserklæring i Boligmappa.no som undertegnede ikke har fått tilgang til.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 04.04.2014.

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det er ikke fremvist eller tilsendt tegninger som verifiserer dagens bruk av rommene i henhold til gitt tillatelse.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for blokken. Datert 02.09.1971
-Det foreligger ferdigattest for for balkonger og innglassing. Datert 01.02.2007.
-Det foreligger ferdigattest for parkeringshus. Datert 13.03.2012
-Ferdigattest er gitt - rehabilitering av røranlegg og våtrom, Krokstien1-5. Datert 21.03.2025

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkkeninnredning som ble montert brukt i 2024 fremstår funksjonell, men sokler er ikke festet og blandebatteri er noe løst.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Ventilator trekker også noe svakt.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Tettelister har noen skader/sprekker og dette kan føre til trekk og varmetap.
-Vinduer og balkongdør har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid anses som kort, men plasseringen mot innglasset balkong beskytter mot vesentlig værpåkjenning

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Renne i front er fylt med stein og dette vil begrense avrenning av vann som eventuelt havner på gulvet.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.
-Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon for røranlegg og sanitærutstyr.
-Blandebatteri på kjøkken er noe løst og det er ikke dokumentert at tilkobling på kjøkken i 2024 er utført av rørlegger. Forholdene gir økt risiko for lekkasjer.

6.3 Ventilasjon

-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekkventil på badet. Bør undersøkes ytterligere. Redusert avtrekk kan føre til økt fuktbelastning på nærliggende bygningsdeler og innredninger.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250103

Selger 1 navn
Rudi Bækkevold Abrahamsen

Gateadresse
Krokstien 1A

Poststed	Postnr
GREÅKER	1718

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250103

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet er renovert av borettslaget og mitt bad var ferdig før jeg overtok leiligheten. Vet derfor ikke hvilke firma som gjorde jobben.

Arbeid utført av: Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

Filer

26345. Krokstien 1A, Rudi Abrahamsen.pdf

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av det elektriske, blant annet er stikkontakter byttet ut og elektriker har gått igjennom og kontrollert alt av det elektriske i leiligheten.

Filer

26345. Krokstien 1A, Rudi Abrahamsen.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250103

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250103

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250103

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

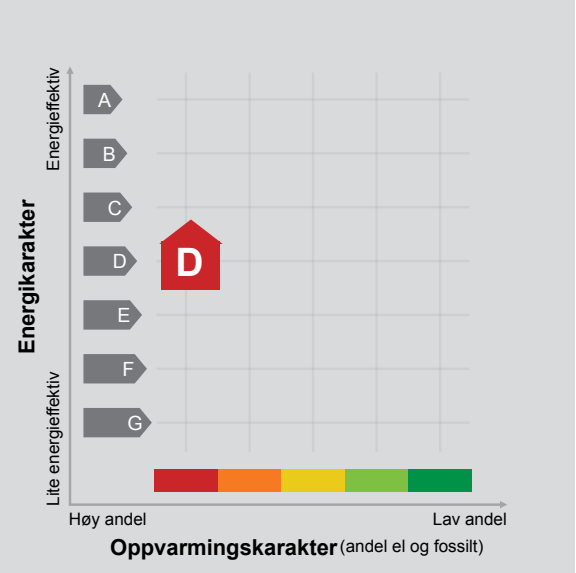
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rudi Abrahamsen	2e726a53b8a18cf837a5df4c17daffc74861c488	30.05.2025 15:26:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250103

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Krokstien 1A
Postnummer	1718
Sted	GREÅKER
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2078
Bruksnummer	304
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13680159
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	Energiattest-2025-119873
Dato	14.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Krokstien 1A	13680159	H0307	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1970

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	10 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	132 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	208,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.12.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	76,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	145,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 956 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	162,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 797 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	162,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 956 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 956 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 956 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Kursiv Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Sarpsborg v/Amalie Buvarp
Kalnesveien 5, 1712 GRÅLUM
E-post: amalie.buvarp@privatmegleren.no

Deres ref.: 193250103 . Vår ref.: 1193-1-012 Dato: 26.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Krokstien Brl
Organisasjonsnr:	948298600
Andelseier:	Abrahamsen, Rudi-Alexander
Medeier:	
Leilighetsnummer:	012
Adresse:	Krokstien 1 A, 1718 GREÅKER
Andelsnummer:	102
Gnr.	2078
Bnr.	304
Borettsinnskudd:	Kr. 6 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING(46000) - polisenummer 8722279.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Økning av felleskostnader 5 % , samt kategori kabel-tv/internett økning 6% ,begge fra 01.01.25 Elbillading: Kommer 2024/25. Mulighet for lading i Dalveien Borettslags anlegg. Borettslaget disponerer 2 felles garasjeanlegg (1 og 3) og et parkeringshus og med utendørs parkering, samt faste tildelte parkeringsplasser samt plasser som er beregnet for gjesteparkering. Se pkt 3 i Husordensreglene. Andelseier kjøper p-plass i garasjeanlegg. P-plasser følger i utgangspunktet leiligheten ved salg. Hvis ny andelseier ikke ønsker p-plass, kontaktes styret. Varmtvann inkludert i felleskostnader. Felles varmtvannsberedere installert i felles kjeller. Borettslaget har ikke sikringsordning. Borettslaget har intern forkjøpsrett. Avklaring av denne, samt styregodkjennelse av ny andelseier foretas av OBOS, epost: avklaring@obos.no Bredbånd/TV: Telenor m/ indiv. valg. Forsikring: Tryg, avtale nr.8722279. Eier belastes egenandel v/ fors.skader 3.partsopplysninger: Produseres og sendes andelseierne innen hvert års 31.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207946222
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,42%
Restsaldo	51 608 814,00
Innfrielsesdato:	30.04.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207946230
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,42%

Restsaldo	4 341 211,00
Innfrielsesdato:	30.09.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207946249
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,42%
Restsaldo	13 269 925,00
Innfrielsesdato:	30.09.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 158,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-TV/internett	537,00	
Garasje	372,00	
Felleskostnader	5 125,00	
Parkering	124,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	638,-
Fradragsberettigede kostnader:	23 340,-
Annen formue:	21 196,-
Gjeld:	412 639,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207946222
Restsaldo:	305 587,02
Kapitalkostnader:	1 610,19

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207946230
Restsaldo:	25 694,35
Kapitalkostnader:	269,74

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207946249
Restsaldo:	78 568,68
Kapitalkostnader:	688,05

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 409 850,05,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Charlotte Larsen pr. e-post: camilla.charlotte.larsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, ev. forhåndsvarsel, sendes til avklaring@obos.no . Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Desiré Helén Craggs, e-post: krokstien@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1193

Krokstien Brl

Velkommen til årsmøte i Krokstien Brl

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Sarpsborg Roklubb, Tuneveien 60.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjennelse av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjennelse av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til nye husordensregler
8. Vedtektsendring
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Krokstien Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Desiré Craggs er valgt.

Sak 2

Godkjennelse av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollfører velges Jan Edvin Blomkvist. Valg av protokollvitner foretas i årsmøtet.

Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Krokstien Borettslag - årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 153.000 for perioden 2023/24.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 153.000

Sak 7

Forslag til nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Vedlagte husordensregler godkjennes.

Sak 8

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret vil foreslå en ny vedtektsbestemmelse som skal lyde slik:

5-3 (5) Egenandel ved forsikringsskader
Skader som dekkes av borettslagets forsikring, skal dekkes av andelseier såfremt skaden er oppstått innenfor bruksenheten (leiligheten).

Styret mener dette vil virke preventivt og bidra til å begrense borettslagets kostnader.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og to styremedlemmer, varamedlem.

På valg: Desiré Craggs (leder), Jane Kristin Hansen og Fredrik Syversen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Desiré Craggs

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Fredrik Syversen

- Jan Kristin Hansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gard Magnus Ottesen

Sak 10
Valg av valgkomité

Innstilling
Gjenvalg av nevnte tre medlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Kai Dalbakk
- Lene Merete J. Lyng
- Sigve Braseth

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Desiré Helén Craggs	Krokstien 5 E
Styremedlem	Jane Kristin Hansen	Krokstien 3 C
Styremedlem	Marianne Juul	Krokstien 1 B
Styremedlem	Munira Palic	Krokstien 3 B
Styremedlem	Dag Fredrik Syversen	Krokstien 5 E
Varamedlem	Gard Magnus Ottesen	Krokstien 1 A

Valgkomiteen

Sigve Braseth	Krokstien 1 B
Kai Dalbakk	Krokstien 3 C
Lene Merete J Lyng	Krokstien 1 B

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes på e-post krokstien@styrerommet.no. Se Krokstien Brls hjemmeside på Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen informasjon.

Generelle opplysninger om Krokstien Brl
Borettslaget består av 153 andelsleiligheter.
Krokstien Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948298600, og ligger i Sarpsborg kommune. Gnr. 2078 bnr. 304 og 310.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Krokstien Brl har én ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid
Styret har i perioden gjennomført 9 styremøter.
Styrets varamedlemmer har deltatt på styremøtene på lik linje med de faste styremedlemmene, men uten stemmerett på de møtene hvor styret har vært fulltallige.

Saker styret har behandlet i perioden:

- Henvendelser fra beboere vedrørende blant annet støy, utleie av leilighet, sjenerende dyrehold, parkeringsbøter, ønske om fasadeendringer, bruk av uteområder og godkjennelse av dyrehold
- Innstallering av trappeheis
- Utleie av tidligere søppelrom
- Gjennomgang og nytt forslag på husordensreglene
- Prinsippvedtak om bruk av borettslagets forsikring vedr. egenandel og utbetaling
- Vannlekkasje 2 leiligheter fra oppvaskmaskiner
- Vaktlag for måking
- Ny innsamling av avfall og erfaringer
- Valg av forsikringsavtale for borettslaget
- El-bil lading
- Oppfølging av internett/tv med nytt utstyr og ny avtale
- Oppfølging av feil med matrikkel
- Oppfølging i forbindelse av at KF (entreprenør for bad/rør) er slått konkurs
- Budsjett for borettslaget 2024
- Økning av fellesutgifter fra 01.01.2024
- Informasjon og infobrev til beboere
- Forberedelser til ordinær generalforsamling

I tillegg til styremøtene har styret samarbeidet tett over mail/telefon igjennom hele perioden.

Andre oppgaver for styret:
For styreleder:

- Oppfølging ansatt
- Oppfølging med forretningsfører (OBOS)
- Oppfølging av borettslagets avtaler

For alle styrets medlemmer, også styreleder:

- Henvendelser fra beboere

Det er flere saker styret ser at må jobbes videre med igjennom den kommende tiden, dette er punkter hvor styret i borettslaget ønsker å jobbe langsiktig for å sikre at vi ikke må ha store økninger i felleskostnadene. Det gjelder blant annet; betong og armering under blokk 1 og blokk 3, calling-anlegget, oppfølging vinduer og dører, oppfølging brannsikkerhet og el-bil ladning.

Som i 2023 er det for 2024 budsjettert med et driftsunderskudd, og dette er ikke holdbart på lang sikt. Styret valgte en lavere økning av felleskostnadene for 2024 enn anbefalt fra forretningsfører. Dette betyr en strammere drift enn for både 2022 og 2023 hvor det allerede var lagt opp til en svært restriktiv holdning til innkjøp og investeringer på det som kan øke borettslagets utgifter.

Styret vil takke for tilliten og for samarbeidet i året som har gått.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er kr. 665.000 lavere enn budsjettert grunnet lavere strømutgifter og kostnader knyttet til vedlikehold. For øvrig er regnskapstallene i tråd med 2023-budsjettet

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 825.000 til vedlikehold herav kr. 500.000 til elbil ladeanlegg.

Kommunale avgifter i Sarpsborg kommune
Kommunale avgifter er økt i gjennomsnitt med 21,6 % fra 1.1.2024.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Krokstien Brl.

Lån
Krokstien Brl har lån i OBOS Banken.
Styret tok høyde for en økning i lånerenten i fjor og det gjør at rentekostnader er innenfor hva som er budsjettert.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Krokstien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krokstien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 22. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

KROKSTIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 298 600, KUNDENR. 1193

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 488 968**	**2 081 368**	**3 488 968**	**3 917 431**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 900 699	-7 205 137	999 500	877 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	11 232	11 232	7 000	7 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	10 487 541	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 483 468	-1 886 036	-1 701 000	-1 379 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**428 463**	**1 407 600**	**-694 500**	**-495 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 917 431**	**3 488 968**	**2 794 468**	**3 422 431**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 697 443	3 998 291
Kortsiktig gjeld	-780 012	-509 323
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 917 431**	**3 488 968**

KROKSTIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 298 600, KUNDENR. 1193

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 766 409	9 198 632	10 761 000	11 236 000
Innbetalinger		0	9 300	0	0
Andre anlegg		0	5 995	0	0
Andre inntekter	3	670	-15 590	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 767 079**	**9 198 337**	**10 781 000**	**11 256 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-664 073	-619 565	-722 000	-738 000
Styrehonorar	5	-153 000	-153 000	-153 000	-153 000
Avskrivninger	14	-11 232	-11 232	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-8 125	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-223 730	-217 210	-225 000	-233 000
Konsulenthonorar	7	-28 328	-80 068	-74 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-185 391	-9 110 608	-558 000	-825 000
Forsikringer		-612 971	-651 488	-700 000	-442 000
Kommunale avgifter	9	-2 032 736	-1 940 026	-1 720 000	-2 156 000
Energi/fyring		-545 008	-749 333	-700 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-929 945	-873 312	-930 000	-930 000
Andre driftskostnader	10	-226 055	-208 036	-246 500	-238 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 622 595**	**-14 622 002**	**-6 044 500**	**-6 383 000**
DRIFTSRESULTAT		**5 144 484**	**-5 423 665**	**4 736 500**	**4 873 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	84 334	29 187	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-3 328 119	-1 810 658	-3 762 000	-4 021 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 243 785**	**-1 781 471**	**-3 737 000**	**-3 996 000**
ÅRSRESULTAT		**1 900 699**	**-7 205 137**	**999 500**	**877 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-7 205 137		
Reduksjon udekket tap		1 900 699	0		

KROKSTIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 298 600, KUNDENR. 1193

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	42 767 435	42 767 435
Tomt		1 131 862	1 131 862
Andre varige driftsmidler	14	48 407	59 639
SUM ANLEGGSMIDLER		**43 947 704**	**43 958 936**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		46 290	25 140
Forskuddsbetalte kostnader		567 030	151 580
Andre kortsiktige fordringer	15	14 700	14 700
Driftskonto OBOS-banken		1 502 196	1 233 648
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 831	92 885
Sparekonto OBOS-banken		2 547 396	2 480 338
SUM OMLØPSMIDLER		**4 697 443**	**3 998 291**
SUM EIENDELER		**48 645 147**	**47 957 227**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 153 * 100		15 300	15 300
Udekket tap	16	-24 585 329	-26 486 028
SUM EGENKAPITAL		**-24 570 029**	**-26 470 728**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	71 054 664	72 538 132
Borettsinnskudd	18	1 380 500	1 380 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**72 435 164**	**73 918 632**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		187 474	188 907
Leverandørgjeld		44 437	123 036
Skyldige offentlige avgifter	19	40 801	126 836
Påløpte renter		339 996	14 905
Påløpte avdrag		109 806	0
Annen kortsiktig gjeld	20	57 498	55 639
SUM KORTSIKTIG GJELD		**780 012**	**509 323**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**48 645 147**	**47 957 227**

Pantstillelse	21	115 380 500	115 380 500
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.3.2024
Styret i Krokstien Borettslag

Desiré Helen Craggs /s/ Jane Kristin Hansen /s/ Marianne Juul /s/

Munira Palic /s/ Dag Fredrik Syversen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 421 260
TV	930 852
Garasjeleie	199 392
Carport	162 112
Parkeringsleie	56 668
Avregning	-99
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 770 185**

REDUKSJON GRUNNET REFUSJON TIDLIGERE ÅR

For mye betalt parkering	-3 776
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 766 409**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	70
Nøkler	600
SUM ANDRE INNTEKTER	**670**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-476 452
Påløpte feriepenger	-57 498
Arbeidsgiveravgift	-100 111
Pensjonskostnader innskudd	-20 820
Arbeidsklær	-9 192
SUM PERSONALKOSTNADER	**-664 073**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 153 000.
I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 2 310, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-1 817
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 511
SUM KONSULENTHONORAR	**-28 328**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-49 802
Drift/vedlikehold elektro	-47 943
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 385
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-62 261
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-185 391**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-590 306
Vann- og avløpsavgift	-1 241 184
Renovasjonsavgift	-201 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 032 736**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 220
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 763
Renhold ved firmaer	-156 636
Andre fremmede tjenester	-3 151
Trykksaker	-1 246
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 310
Andre kontorkostnader	-52
Telefon/bredbånd	-4 625
Porto	-20
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 318
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-19 275
Bankgebyr	-4 686
Velferdskostnader	-11 752
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-226 055**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 930
Renter av sparekonto i OBOS-banken	67 058
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 346
SUM FINANSINNTEKTER	**84 334**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-670 224
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-226 912
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 430 983
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 328 119**

NOTE: 13
BYGNINGER

Boligbytt 1974	10 173 787
Rehabilitering 1994	5 813 454
Rehabilitering 2009	18 908 172
Garasjeanlegg 2010	5 500 756
Garasjeanlegg 2011	2 371 266
SUM BYGNINGER	**42 767 435**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sandstrøer		
Tilgang 2021	43 750	
Avskrevet tidligere	-4 683	
Avskrevet i år	-4 375	
		34 692
Snøfreser		
Tilgang 2019	48 000	
Avskrevet tidligere	-27 428	
Avskrevet i år	-6 857	
		13 715
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**48 407**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-11 232**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	14 700
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 700**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2021	-16 090 582	
Nedbetalt tidligere	1 307 083	
Nedbetalt i år	655 638	
		-14 127 861
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2021	-5 602 306	
Nedbetalt tidligere	567 348	
Nedbetalt i år	297 496	
		-4 737 462
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-7 815 000	
Nedbetalt tidligere	-44 904 675	
Nedbetalt i år	530 334	
		-52 189 341
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-71 054 664**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-1 380 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 380 500**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 831
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 970
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-40 801**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-57 498
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-57 498**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 380 500
Pantelån	71 054 664
Påløpte avdrag	109 806
TOTALT	**72 544 970**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	42 767 435
Tomt	1 131 862
TOTALT	**43 899 297**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24
Selskapsnummer: 1193 **Selskapsnavn:** Krokstien Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Krokstien Brl

Møtedato: 22.4.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Sarpsborg Roklubb, Tuneveien 60

Til stede: 32 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 32 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Edvin Blomkvist.

Møtet ble åpnet av Desiree Helen Craggs.

---

1 Konstituering

Valg av møteleder
Som møteleder ble Jan Edvin Blomkvist foreslått.
Vedtak: Godkjent

Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Desiré Craggs foreslått. Som protokollvitne ble Laila Beate Ottemo og Liss Anita Elstrøm foreslått.
Vedtak: Godkjent

Godkjenning av møteinnkallelsen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

3 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 153.000 for perioden 2023/24.
Vedtak: Godkjent

---

4 Behandling av innkomne forslag og saker

7 Forslag til nye husordensregler

Nye husordensregler med endringer foretatt i årsmøtet er vedlagt protokollen.

Vedtak: Godkjent

8 Vedtektsendring

Styret foreslår en ny vedtektsbestemmelse som skal lyde slik:

5-3 (5) Egenandel ved forsikringsskader

Ved skader som dekkes av borettslagets forsikring, skal egenandelen dekkes av andelseier såfremt skaden er oppstått innenfor bruksenheten (leiligheten).

Styret mener dette vil virke preventivt og bidra til å begrense borettslagets kostnader.

Vedtak: Godkjent. Én stemme imot.

---

5 Valg av tillitsvalgte

Desirée Helen Craggs (leder), Jane Kristin Hansen og Dag Fredrik Syversen på valg.

A Som styreleder for 2 år, ble Desirée Helen Craggs foreslått.
Vedtak: Godkjent

A Som styremedlem for 2 år, ble Jane Kristin Hansen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Dag Fredrik Syversen foreslått.
Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Gard Magnus Ottesen foreslått.
Vedtak: Godkjent

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Lene Merete Lyng, Sigve Braseth og Kai Dalbakk
Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av:

Desiré Craggs /s/
Møteleder

Jan Edvin Blomkvist /s/
Fører av protokollen

Laila Beate Ottemo /s/
Protokollvitne

Liss Anita Elstrøm /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Desiré Helén Craggs	Krokstien 5 E 1718 Greåker	2024-2026
Styremedlem	Jane Kristin Hansen	Krokstien 3 C 1718 Greåker	2024-2026
Styremedlem	Dag Fredrik Syversen	Krokstien 5 E 1718 Greåker	2024-2026
Styremedlem	Munira Palic	Krokstien 3 B 1718 Greåker	2023-2025
Styremedlem	Marianne Juul	Krokstien 1 B 1718 Greåker	2023-2025
Varamedlem	Gard Magnus Ottesen	Krokstien 1 A 1718 Greåker	2024-2025

Husordensregler for Krokstien Borettslag

Opprinnelig vedtatt 21. mai 2013, sist endret på ordinær generalforsamling 22. april 2024

1.Nøkler:

Det skal alltid følge:

- 2 nøkler som passer til hoveddør/kjellerdør/sykkelbod
- 1 til garasje (dersom det følger med garasjeplass)
- 2 nøkler til leilighet
- 2 nøkler til postkasse.

Ved salg eller overdragelse plikter selger å overlate alle nøkler tilhørende hoveddør, leilighet, postkasse og garasje, dersom det følger innendørs garasjeplass med leiligheten.

Tapte nøkler erstattes mot et gebyr.

Portåpner til garasje og evt. nye nøkler til hoveddørene, kjøpes ved å kontakte vaktmester.

Hoveddører og kjellerdører skal til enhver tid være låst.

2. Parkering:

Borettslaget disponerer tre garasjeanlegg:

- Under blokk 1 og 3
- Utvendig garasjeanlegg med gjesteparkering og faste plasser på tak.

Biler tilhørende beboere i Krokstien borettslag skal ha parkeringsoblat festet synlig i nede venstre hjørne på innsiden av frontruten. Biler uten gyldig oblat på eide/leide parkeringsplasser blir bøtelagt. Biler med oblat parkert på gjesteparkering blir også bøtelagt.

Det er ikke tillatt å stå parkert lenger enn 3 dager sammenhengende på gjesteparkeringen.

Alle som ikke har fast parkeringsplass, må henvende seg til styret eller vaktmester for å få tildelt fast eller midlertidig plass.

Det er ikke tillatt å parkere/hensette avskiltede kjøretøy av noe slag i garasjene eller på uteparkeringen. Avskiltede kjøretøyer vil bli fjernet på eiers regning etter 2 uker.

Det er kun tillatt å oppbevare sommer/vinterdekk tilhørende egen bil på egen parkeringsplass.

De som disponerer parkeringsplass inne eller ute plikter å holde denne ren og ryddig.

Reparasjoner som kan medføre olje eller bensinsøl er ikke tillatt på borettslagets parkeringsplasser eller uteområde.

Det er ikke tillatt å parkere på andre steder enn oppmerkede parkeringsplasser som borettslaget disponerer i parkeringskjellere og i/på parkeringshuset.

Det er tillatt med av- og pålessing ved inngangene til blokkene i maks 15 minutter, bilen skal deretter fjernes.

Parkeringsplasser kan sies opp4 ganger i året ved å kontakte styret eller vaktmester. Oppsigelse blir gjeldende fra påfølgende kvartal.

- Oppsigelse sendt inn før 1.januar vil være gjeldende fra 1.april
- Oppsigelse sendt inn før fra 1.april vil være gjeldende fra 1.juni
- Oppsigelse sendt inn før 1.juni vil være gjeldende fra 1.oktober
- Oppsigelse sendt inn før 1.oktober vil være gjeldende fra 1.januar

Utleie av parkeringsplass er kun tillatt til andre beboere i borettslaget. Ved utleie av parkeringsplass skal dette gjøres i samråd med styret. Ved salg av parkeringsplass har borettslaget forkjøpsrett.

3. Støy:

Det skal være alminnelig ro og man skal unngå støyende aktivitet i leiligheten mellom 22.00 til 07.00 søndag til torsdag og helligdager. På fredager og lørdager gjelder tidspunktet 23.00-08.00.

Vedlikeholdsarbeid, herunder reparasjoner, snekring, boring osv. kan kun gjøres til følgende tidspunkt:

- mandag til fredag fra kl. 08.00 til kl. 19.00
- lørdager fra kl. 09.00 til kl. 17.00
- Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt

Husk på at støyisolasjonen på verandaene er dårligere enn innendørs.

Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere.

Ved sammenkomster og fest skal naboer varsles i god tid ved oppslag på Vibbo eller oppslagstavle i oppgangene.

4.Sykkelboder:

Sykkelboder er kun for oppbevaring av sykler og barnevogner.
Når beboer flytter fra borettslaget, skal sykler og barnevogner tas med.

Andre ting som beboere ønsker å oppbevare skal oppbevares i egen bod.

5. Fellesarealer:

Fellesarealer er alt som er utenfor leilighetene og innenfor borettslagets eiendom.

Utvendige fellesområder blir vedlikeholdt av vaktmester, herunder klipping av gress og snømåking/strøing.

Det er satt ut griller på fellesområdene ved blokk 3 og blokk 5 som kan brukes av alle beboere i borettslaget.

Det er ikke tillatt med:

- Forsøpling og sjenerende støy på fellesområdene
- Engangsgriller, bålbrenning eller fyrverkeri på fellesområdene
- El-sparkesykler i oppganger, trappeoppganger eller boder
- Hensetning av sykler, søppel, møbler, vogner eller annet i ganger eller trappeoppganger
- Barn som leker i ganger eller trappeganger

Hundeeier plikter å ha kontroll på hunden når de oppholder seg på borettslagets område. Det er ikke tillatt å la hunder tisse ved inngangsdørene eller ved lekeapparatene. Hundeeiere plikter å ta med hundepose og plukke opp etter hunden.

Dersom beboere ønsker å sette ut noe på fellesområdene, som for eksempel trampoline, idrettsmål, grill eller andre ting, må man søke styret om tillatelse.

6. Dyrehold:

Det er ikke tillatt å anskaffe dyr uten å informere styret.

Dyreeier plikter å følge borettslagets husordensregler for støy i leilighetene og for bruk av fellesområdene.

Borettslaget kan nekte dyrehold dersom dette fører til problemer som lukt, støy og allergi.

7. Avfallshåndtering:

I borettslaget sorteres det på følgende avfall:

- Papir/papp
- Glass/metall
- Plast
- Mat
- Øvrig husholdningsavfall

Avfall skal kastes i anviste kontainere. Dersom konteineren er full kan man sjekke om det er plass i tilsvarende konteiner annet sted på borettslagets område. Dersom konteinerne er fulle må man enten ta med avfallet selv til kommunens avfallsanlegg, eller oppbevare det inne i egen leilighet frem til konteineren er tømt.

Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall på utsiden av konteinerne.

Annet avfall som det ikke er konteinere for på borettslagets område må beboeren selv ta med til kommunens avfallsanlegg.

NB! Glanset julepapir behandles som vanlig husholdningsavfall.

Borettslaget disponerer egen tilhenger, som kan lånes for bort kjøring av avfall og annet. Ta kontakt med vaktmester dersom du ønsker å låne den.

8. Verandaer:

Borettslaget har innebygde verandaer.
Vinduer og vegger ut til verandaene og ute på verandaene er utvending fasade og det er ikke tillatt å gjøre fasadeendringer. Trepanelet og betongveggene på verandaene skal være malt etter borettslagets fargekode, maling kan man få ved å kontakte vaktmester. Det er beboers ansvar å sikre at nedløpet fra verandaen ikke er tett.

På verandaene er det utvendig solskjerming. Solskjermingen skal kun brukes når været tillater det, ved vind eller nedbør skal solskjermingen tas opp. Solskjermingen skal ikke benyttes for å hindre innsyn.

Borettslaget har rømningsveier på verandaene, det er derfor ikke tillatt å sette panel foran endeveggene. Det skal være mulig å komme seg fra hver ende av verandaen ved en nødsituasjon og det skal være mulig å slå seg igjennom endeveggene.

Det er ikke tillat å:

- montere varmepumper. Det er et generalforsamlingsvedtak på at det ikke er tillatt, dette med bakgrunn i at det ikke er lagt opp til at avløpsrøra fra verandaene skal ta unna vannet.
- montere parabolantenner
- spyle verandagulvet eller å kaste vann ut fra verandaen
- kaste mat, snus/sigarettsneiper eller annet avfall fra verandaen og ut på fellesområdene
- riste tepper eller lufte dyner eller tepper over rekkverket på verandaene
- henge planter på utsiden av verandaen
- ha basseng eller trampoline på verandaene
- bruke kullgrill, det er tillatt med gassgrill eller el-grill

Det er viktig at det tas hensyn til både sikkerhet og støy ved bruk av verandaene.

Beboere som bruker verandaene til å lage mat eller som røyker på verandaene oppfordres til å ta hensyn til naboene.

9. Renhold:
Renhold av oppganger og trappeganger er satt bort til renholdsfirma.

Beboere er selv ansvarlige for å støvsuge egen dørmatte.

10. Brann:

Under en brann kan strømmen bli borte, det kan derfor bli mørkt i trapper og korridorer. Rømningsveier må derfor ikke blokkeres.

Borettslagets rømningsveier er verandaene, hvor man kan slå inn endevegg til nærliggende veranda, ganger og trappeoppganger. Rømningsveier må ikke blokkeres.

Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, barnevogner, sko, leketøy, sparkesykler eller lignende i trappeoppganger eller ganger.

Det er ikke tillatt å fastmontere eller sette noe foran rømningsveier på verandaene.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige stoffer i bodene som for eksempel gassflaske til gassgrill, el-sparkesykkel, oljemaling osv.

Det er ikke tillatt å lade el-sparkesykkel eller lignende i rømningsveiene.

Av sikkerhetsmessige årsaker må omdisponering av innvendig bod til soverom godkjennes av bygningsetaten i kommunen.

Borettslaget har kjøpt inn pulverslukker, optiske røykvarslere og varmevarsler til alle borettslagets leiligheter i desember 2021. Disse skal følge med leiligheten ved salg.

Se for øvrig borettslagets branninstruks.

11. Kamera:

Borettslaget har kameraovervåkning på følgende steder:

- Inn- og utkjøring av garasjene og parkeringshuset
- Inngang til 1A og 1B, herunder også postkassene
- Konteinere foran blokk 3 og blokk 5

12. Ansvar:

Hver enkelt beboer har ansvar for å vedlikeholde og etterse sluk, kraner og avløpsrør i leiligheten. Hovedkran til vannet bør stenges av når man reiser bort over lenger tid.

Lufteventiler i vinduene og avtrekksventilene på kjøkkenet skal holdes åpne.

Det er kun tillatt med kullfilter i kjøkkenvifta over komfyren, det er ikke tillatt å koble vifta på avtrekksanlegget i borettslaget pga. brannfare.

Alle borettslags eiere er økonomisk ansvarlig for skade eller hærverk utført av noen i hens husstand, herunder også gjester, mot borettslagets eller andre beboeres eiendom.

13. Overtredelse:

Ved overtredelse av borettslagets husordensregler risikerer man skriftlig advarsel.

Etter mottatt tre skriftlige advarsler følger oppsigelse og eventuelt utkastelse.

Ordensreglene er utarbeidet for å få et trivelig og godt bomiljø i Krokstien borettslag.

14. Klager:

Klager på andre beboere bør i første omgang tas opp med vedkommende.

Hvis det ikke fører frem, skal man henvende seg skriftlig til styret, klagen må inneholde dato, tidspunkt, informasjon om klage og hvem klagen er rettet mot.

Ved alvorlige tilfeller av for eksempel husbråk bør politiet tilkalles.

Husordensregler for Krokstien Borettslag

Opprinnelig vedtatt 21. mai 2013, sist endret på ordinær generalforsamling 22. april 2024

1.Nøkler:

Det skal alltid følge:

- 2 nøkler som passer til hoveddør/kjellerdør/sykkelbod
- 1 til garasje (dersom det følger med garasjeplass)
- 2 nøkler til leilighet
- 2 nøkler til postkasse.

Ved salg eller overdragelse plikter selger å overlate alle nøkler tilhørende hoveddør, leilighet, postkasse og garasje, dersom det følger innendørs garasjeplass med leiligheten.

Tapte nøkler erstattes mot et gebyr.

Portåpner til garasje og evt. nye nøkler til hoveddørene, kjøpes ved å kontakte vaktmester.

Hoveddører og kjellerdører skal til enhver tid være låst.

2. Parkering:

Borettslaget disponerer tre garasjeanlegg:

- Under blokk 1 og 3
- Utvendig garasjeanlegg med gjesteparkering og faste plasser på tak.

Biler tilhørende beboere i Krokstien borettslag skal ha parkeringsoblat festet synlig i nede venstre hjørne på innsiden av frontruten. Biler uten gyldig oblat på eide/leide parkeringsplasser blir bøtelagt. Biler med oblat parkert på gjesteparkering blir også bøtelagt.

Det er ikke tillatt å stå parkert lenger enn 3 dager sammenhengende på gjesteparkeringen.

Alle som ikke har fast parkeringsplass, må henvende seg til styret eller vaktmester for å få tildelt fast eller midlertidig plass.

Det er ikke tillatt å parkere/hensette avskiltede kjøretøy av noe slag i garasjene eller på uteparkeringen. Avskiltede kjøretøyer vil bli fjernet på eiers regning etter 2 uker.

Det er kun tillatt å oppbevare sommer/vinterdekk tilhørende egen bil på egen parkeringsplass.

De som disponerer parkeringsplass inne eller ute plikter å holde denne ren og ryddig.

Reparasjoner som kan medføre olje eller bensinsøl er ikke tillatt på borettslagets parkeringsplasser eller uteområde.

Det er ikke tillatt å parkere på andre steder enn oppmerkede parkeringsplasser som borettslaget disponerer i parkeringskjellere og i/på parkeringshuset.

Det er tillatt med av- og pålessing ved inngangene til blokkene i maks 15 minutter, bilen skal deretter fjernes.

Parkeringsplasser kan sies opp4 ganger i året ved å kontakte styret eller vaktmester. Oppsigelse blir gjeldende fra påfølgende kvartal.

- Oppsigelse sendt inn før 1.januar vil være gjeldende fra 1.april
- Oppsigelse sendt inn før fra 1.april vil være gjeldende fra 1.juni
- Oppsigelse sendt inn før 1.juni vil være gjeldende fra 1.oktober
- Oppsigelse sendt inn før 1.oktober vil være gjeldende fra 1.januar

Utleie av parkeringsplass er kun tillatt til andre beboere i borettslaget. Ved utleie av parkeringsplass skal dette gjøres i samråd med styret. Ved salg av parkeringsplass har borettslaget forkjøpsrett.

3. Støy:

Det skal være alminnelig ro og man skal unngå støyende aktivitet i leiligheten mellom 22.00 til 07.00 søndag til torsdag og helligdager. På fredager og lørdager gjelder tidspunktet 23.00-08.00.

Vedlikeholdsarbeid, herunder reparasjoner, snekring, boring osv. kan kun gjøres til følgende tidspunkt:

- mandag til fredag fra kl. 08.00 til kl. 19.00
- lørdager fra kl. 09.00 til kl. 17.00
- Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt

Husk på at støyisolasjonen på verandaene er dårligere enn innendørs.

Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere.

Ved sammenkomster og fest skal naboer varsles i god tid ved oppslag på Vibbo eller oppslagstavle i oppgangene.

4.Sykkelboder:

Sykkelboder er kun for oppbevaring av sykler og barnevogner.
Når beboer flytter fra borettslaget, skal sykler og barnevogner tas med.

Andre ting som beboere ønsker å oppbevare skal oppbevares i egen bod.

5. Fellesarealer:

Fellesarealer er alt som er utenfor leilighetene og innenfor borettslagets eiendom.

Utvendige fellesområder blir vedlikeholdt av vaktmester, herunder klipping av gress og snømåking/strøing.

Det er satt ut griller på fellesområdene ved blokk 3 og blokk 5 som kan brukes av alle beboere i borettslaget.

Det er ikke tillatt med:

- Forsøpling og sjenerende støy på fellesområdene
- Engangsgriller, bålbrenning eller fyrverkeri på fellesområdene
- El-sparkesykler i oppganger, trappeoppganger eller boder
- Hensetning av sykler, søppel, møbler, vogner eller annet i ganger eller trappeoppganger
- Barn som leker i ganger eller trappeganger

Hundeeier plikter å ha kontroll på hunden når de oppholder seg på borettslagets område. Det er ikke tillatt å la hunder tisse ved inngangsdørene eller ved lekeapparatene. Hundeeiere plikter å ta med hundepose og plukke opp etter hunden.

Dersom beboere ønsker å sette ut noe på fellesområdene, som for eksempel trampoline, idrettsmål, grill eller andre ting, må man søke styret om tillatelse.

6. Dyrehold:

Det er ikke tillatt å anskaffe dyr uten å informere styret.

Dyreeier plikter å følge borettslagets husordensregler for støy i leilighetene og for bruk av fellesområdene.

Borettslaget kan nekte dyrehold dersom dette fører til problemer som lukt, støy og allergi.

7. Avfallshåndtering:

I borettslaget sorteres det på følgende avfall:

- Papir/papp
- Glass/metall
- Plast
- Mat
- Øvrig husholdningsavfall

Avfall skal kastes i anviste kontainere. Dersom konteineren er full kan man sjekke om det er plass i tilsvarende konteiner annet sted på borettslagets område. Dersom konteinerne er fulle må man enten ta med avfallet selv til kommunens avfallsanlegg, eller oppbevare det inne i egen leilighet frem til konteineren er tømt.

Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall på utsiden av konteinerne.

Annet avfall som det ikke er konteinere for på borettslagets område må beboeren selv ta med til kommunens avfallsanlegg.

NB! Glanset julepapir behandles som vanlig husholdningsavfall.

Borettslaget disponerer egen tilhenger, som kan lånes for bort kjøring av avfall og annet. Ta kontakt med vaktmester dersom du ønsker å låne den.

8. Verandaer:

Borettslaget har innebygde verandaer.
Vinduer og vegger ut til verandaene og ute på verandaene er utvending fasade og det er ikke tillatt å gjøre fasadeendringer. Trepanelet og betongveggene på verandaene skal være malt etter borettslagets fargekode, maling kan man få ved å kontakte vaktmester. Det er beboers ansvar å sikre at nedløpet fra verandaen ikke er tett.

På verandaene er det utvendig solskjerming. Solskjermingen skal kun brukes når været tillater det, ved vind eller nedbør skal solskjermingen tas opp. Solskjermingen skal ikke benyttes for å hindre innsyn.

Borettslaget har rømningsveier på verandaene, det er derfor ikke tillatt å sette panel foran endeveggene. Det skal være mulig å komme seg fra hver ende av verandaen ved en nødsituasjon og det skal være mulig å slå seg igjennom endeveggene.

Det er ikke tillat å:

- montere varmepumper. Det er et generalforsamlingsvedtak på at det ikke er tillatt, dette med bakgrunn i at det ikke er lagt opp til at avløpsrøra fra verandaene skal ta unna vannet.
- montere parabolantenner
- spyle verandagulvet eller å kaste vann ut fra verandaen
- kaste mat, snus/sigarettsneiper eller annet avfall fra verandaen og ut på fellesområdene
- riste tepper eller lufte dyner eller tepper over rekkverket på verandaene
- henge planter på utsiden av verandaen
- ha basseng eller trampoline på verandaene
- bruke kullgrill, det er tillatt med gassgrill eller el-grill

Det er viktig at det tas hensyn til både sikkerhet og støy ved bruk av verandaene.

Beboere som bruker verandaene til å lage mat eller som røyker på verandaene oppfordres til å ta hensyn til naboene.

9. Renhold:
Renhold av oppganger og trappeganger er satt bort til renholdsfirma.

Beboere er selv ansvarlige for å støvsuge egen dørmatte.

10. Brann:

Under en brann kan strømmen bli borte, det kan derfor bli mørkt i trapper og korridorer. Rømningsveier må derfor ikke blokkeres.

Borettslagets rømningsveier er verandaene, hvor man kan slå inn endevegg til nærliggende veranda, ganger og trappeoppganger. Rømningsveier må ikke blokkeres.

Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, barnevogner, sko, leketøy, sparkesykler eller lignende i trappeoppganger eller ganger.

Det er ikke tillatt å fastmontere eller sette noe foran rømningsveier på verandaene.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige stoffer i bodene som for eksempel gassflaske til gassgrill, el-sparkesykkel, oljemaling osv.

Det er ikke tillatt å lade el-sparkesykkel eller lignende i rømningsveiene.

Av sikkerhetsmessige årsaker må omdisponering av innvendig bod til soverom godkjennes av bygningsetaten i kommunen.

Borettslaget har kjøpt inn pulverslukker, optiske røykvarslere og varmevarsler til alle borettslagets leiligheter i desember 2021. Disse skal følge med leiligheten ved salg.

Se for øvrig borettslagets branninstruks.

11. Kamera:

Borettslaget har kameraovervåkning på følgende steder:

- Inn- og utkjøring av garasjene og parkeringshuset
- Inngang til 1A og 1B, herunder også postkassene
- Konteinere foran blokk 3 og blokk 5

12. Ansvar:

Hver enkelt beboer har ansvar for å vedlikeholde og etterse sluk, kraner og avløpsrør i leiligheten. Hovedkran til vannet bør stenges av når man reiser bort over lenger tid.

Lufteventiler i vinduene og avtrekksventilene på kjøkkenet skal holdes åpne.

Det er kun tillatt med kullfilter i kjøkkenvifta over komfyren, det er ikke tillatt å koble vifta på avtrekksanlegget i borettslaget pga. brannfare.

Alle borettslags eiere er økonomisk ansvarlig for skade eller hærverk utført av noen i hens husstand, herunder også gjester, mot borettslagets eller andre beboeres eiendom.

13. Overtredelse:

Ved overtredelse av borettslagets husordensregler risikerer man skriftlig advarsel.

Etter mottatt tre skriftlige advarsler følger oppsigelse og eventuelt utkastelse.

Ordensreglene er utarbeidet for å få et trivelig og godt bomiljø i Krokstien borettslag.

14. Klager:

Klager på andre beboere bør i første omgang tas opp med vedkommende.

Hvis det ikke fører frem, skal man henvende seg skriftlig til styret, klagen må inneholde dato, tidspunkt, informasjon om klage og hvem klagen er rettet mot.

Ved alvorlige tilfeller av for eksempel husbråk bør politiet tilkalles.

V E D T E K T E R

for

K R O K S T I E N B O R E T T S L A G

org nr 948 298 600.
revidert og vedtatt på ordinær generalforsamling den 7. mai 2007 iht. ny borettslagslov.
Siste endret på ordinær generalforsamling 22.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Krokstien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- - et hundre kroner -.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

(5) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsrett ved loddtrekning.

(3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-2 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsrett gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen frist nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Frist er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsrett gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsrett skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhender og erverver av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-3 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles 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, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelser i husstandsfellesskapslovens §3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan ikke overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Bygningsmessige arbeider.
Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilatorer, med eller uten vifte, til det ordinære ventilasjonsanlegget. Forbudet er begrunnet med at anlegget har komponenter som vil ta skade av slik bruk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers 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 dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(6) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(7) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 andelseier.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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 andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

(5) Egenandel ved forsikringsskader
Ved skader som dekkes av borettslagets forsikring, skal egenandelen dekkes av andelseier såfremt skaden er oppstått innenfor bruksenheten (leiligheten).

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg
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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer, som innkalles i nummerorden.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

12. Valgkomite
Til å forberede valgene til Generalforsamlingen velges en valgkomite på tre medlemmer som alle velges for tre år. Et medlem er på valg hvert år.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Sak nr. 410/70
Dato, avsluttende synsforr.
1/9-71

Arbeidssted	Krokstien 1
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk III, 63 leiligheter m/ tilfluktsrom og garasjer
Byggherre	A/S Selvaagbygg v/Per O. Stamnes
Byggemelder	"
Ansvarshavende	John Hejlmodor-Larsen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Tune, den 2/9-71.

for BYGNINGSSJEFEN
Odd Kristiansen

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
349/69
Dato, avsluttende synsforr.
1.6.1971

Arbeidssted	Krokstien 3
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk II, 40 leiligheter
Byggherre	A/S Selvaagbygg v/Per G. Stamnes
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	John Mejlænder- Larsen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Tune den 1.6.1971

for BYGNINGSSJEFEN
Odd Kristiansen

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
350/69
Dato, avsluttende synsforr.
1.6.71

Arbeidssted	Krokstien 5
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk III, 50 leiligheter
Byggherre	A/S Selvaagbygg v/ Per G. Stamnes
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	John Nejlænder- Larsen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Tune den 1.6.1971

for BYGNINGSSJEFEN

Odd Kristiansen

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Sarpsborg kommune

Muurgaardhus Østfold
Vestengveien 46
1725 SARPSBORG

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	07/01614-2 / /Blank;L42;&18	1.2.2007

Ferdigattest for balkonger og innglassing - gnr 2078 bnr 304 - Krokstien 1 - 5

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest mottatt 25/01 – 2007.

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

Gunnar Bøhaugen
Saksbehandler
Seksjon byutvikling

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

INGENIØR OG MURFIRMA
LARS AARUM A/S
SARPSBORG

MOTTATT
25 JAN. 2007
POSTARKIV

Murgaardhus Østfold

Bank:6129. 05 45756 NO-975843793-MVA
Tlf. 69 15 09 25 **Faks: 69 15 22 66**
Mobil: 91 57 08 30 / 95 07 91 79
E-post: post@larsaarum.no

Vestengveien 46, 1725 Sarpsborg
Internett: http://www.larsaarum.no

Sarpsborg kommune
Byggesaksavdelingen
Postboks 237
1701 Sarpsborg

2078/304 GB

Deres ref: 2006/00523 Vår ref: 25065/TH Dato: 18. januar 2007

Saksnr. 2006/00523 Krokstien 1-5, Sarpsborg

Gjelder: Ferdigmelding

Vedlagt følger ferdigmelding for arbeider omfattet av søknad av 08.02.06.

Med hilsen
for Ing. og Murfirma Lars Aarum AS

Trygg Høiberget
Mobiltelefon: 91 57 08 30

200600533

SARPSBORG KOMMUNE
SENTRALARKIV

J.enh.: SK	Arkivdel: Bygg	Saksbeh.: GB.
Saksnr.: 07/01614		Jp.nr.: 1
Arkiv E: L42&18		J.dato: 290107
O:		Prosj.

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.: 2006/00523 | Side: 1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
2078	304				

Adresse: Krokstien 1-5 | Postnr.: 1718 | Poststed: GREAKER

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming

- ☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde

- ☐ Elektrisitet
- ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel
- ☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)
- ☐ Solenergi
- ☐ Varmepumpe
- ☐ Gass
- ☐ Fjernvarme
- ☐ Annen

☒ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Ingeniør og murfirma Lars Aarum AS

Dato	Underskrift
18.01.07	Trygg Høiberget

Gjentas med blokkbokstaver: TRYGG HØIBERGET

LARS AARUM A/S SARPSBORG

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Sarpsborg kommune

Lars Aarum AS
Vestengveien 46
1725 SARPSBORG

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	2006/00533/4/GB E: L42 &18	06/12/2006

Midlertidig brukstillatelse - gnr 2078 bnr 304 - Krokstien 1 - 5

Saksopplysninger/utredning:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Midlertidig brukstillatelse gis for utvidelse av balkonger på Krokstien 5.

Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse, mottatt 04/12 – 2006.

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Gunnar Bøhaugen

Saksbehandler: Gunnar Bøhaugen, Seksjon byutvikling

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

Ferdigmelding

MOTTATT
- 4 DES. 2006
POSTARKIV

Kommunens saksnr. 2006/00533 | Side 1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	2078	304				
	Adresse: Krokstien 1-5			Postnr. 1718	Poststed GREÅKER	

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

SARPSBORG KOMMUNE
SENTRALARKIV
J.enh.: Tore | Arkivdel: Bygg | Saksbeh.: GB
Saksnr.: 200600533 | Jp.nr.: 3
Arkiv E: L42 &18 | J.dato: 04/12/06
O: | Prosj. | Kass

- [ ] **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

- [x] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Krokstien 5

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Krokstien 3	15.12.2006	
Krokstien 1	22.12.2006	
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:	15.01.2007	

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Ingeniør og murfirma Lars Aarum AS

Dato: 01.12.2006 | Underskrift: Trygg Høiberget

Gjentas med blokkbokstaver: TRYGG HØIBERGET

© NBR nr. 5167 juli 2003

INGENIØR OG MURFIRMA
LARS AARUM A/S
SARPSBORG

Sarpsborg kommune

Ingeniør og Murfirma Lars Aarum AS
Vestengveien 46
1725 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	09/01735-11	13.03.2012

Ferdigattest for parkeringshus er gitt - gnr 2078 bnr 304 - Krokstien

Saksopplysninger/utredning:
Ferdigattesten gjelder oppføring av parkeringshus på eiendom med gnr 2078 og bnr 304.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest mottatt 14.2.2012 og kontrollerklæring mottatt 6.3.2012

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

I følge kontrollerklæringer fra ansvarlige kontrollerende er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Rolf Abelson
Saksbehandler, Enhet byggesak landbruk og kart
Tlf: 41530230

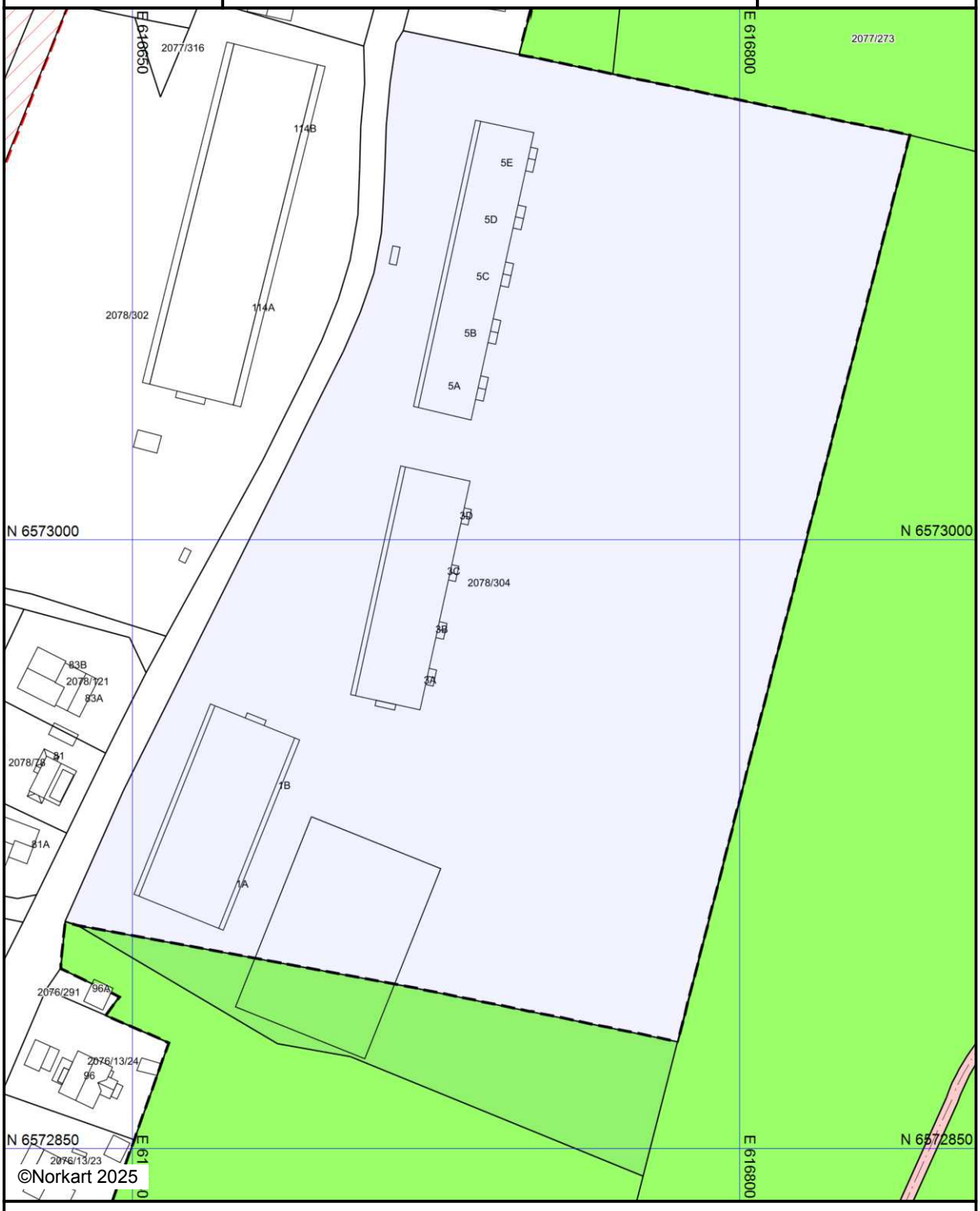
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2078/304
Adresse:
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



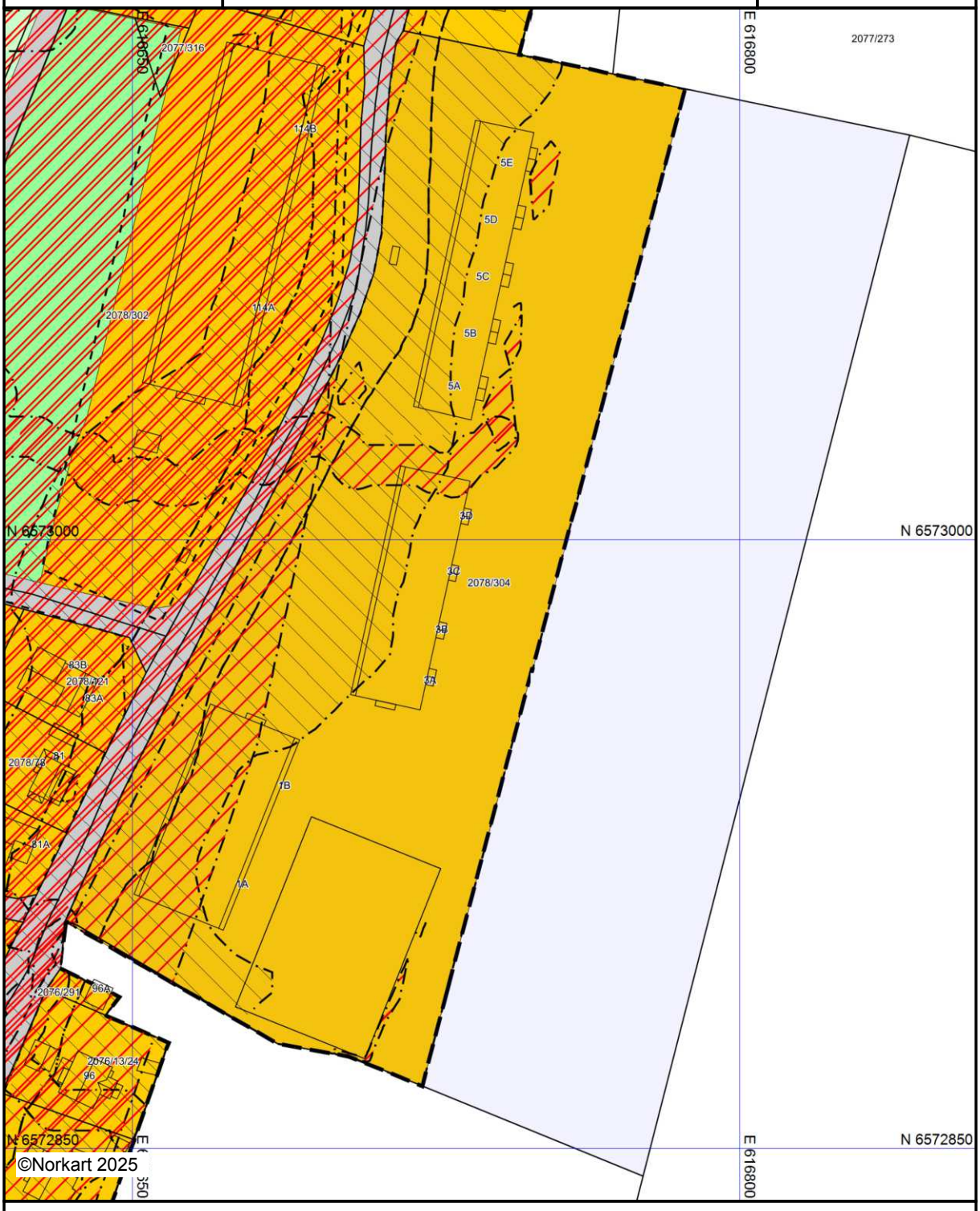
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2078/304
Adresse:
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

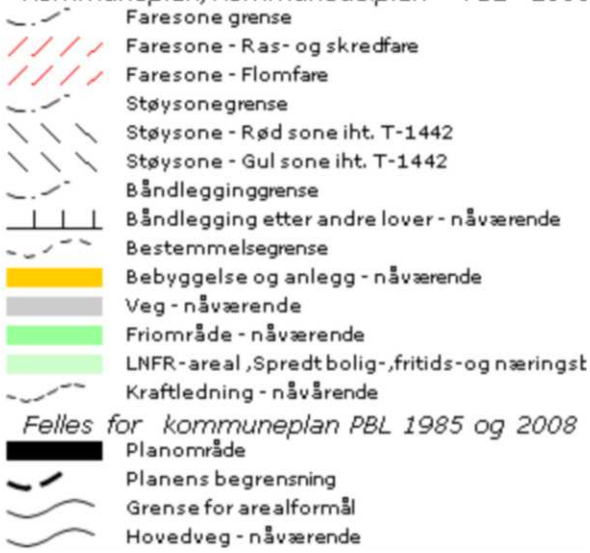
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Båndleggінggrense
Båndlegging etter andre lover - nåværende
Bestemmelsegrense
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Veg - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst
Kraftledning - nåvårende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2078/304		
Utskriftsdato	13.05.2025	**Antall datasett**	19

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

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

6 Berørte datasett

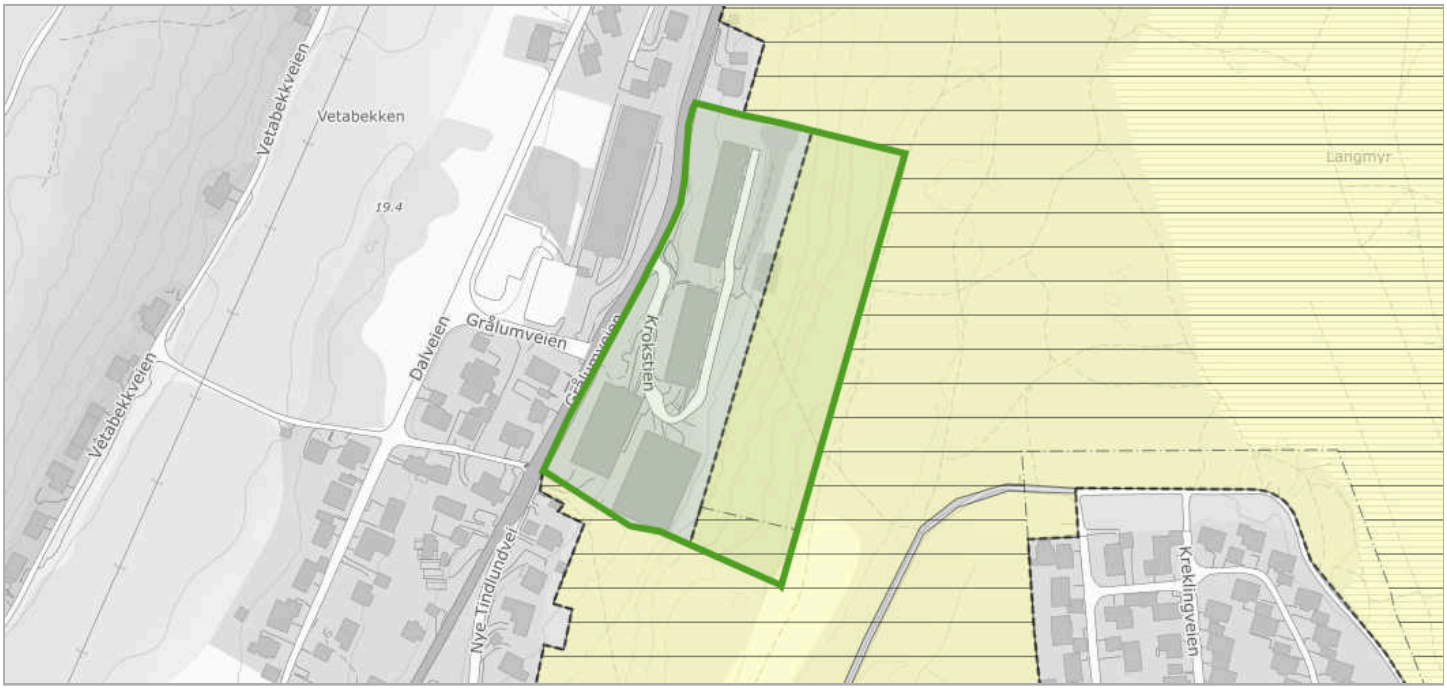
- Kommunedelplan
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kommunedelplan

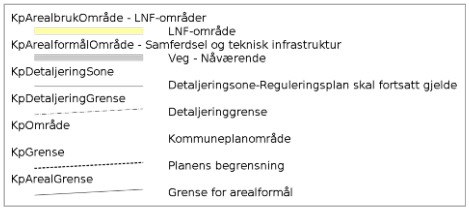
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
200401	Kommunedelplan Langemyrfjellet og Langemyr 2005 - 2016	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=200401)

Arealbruksområde

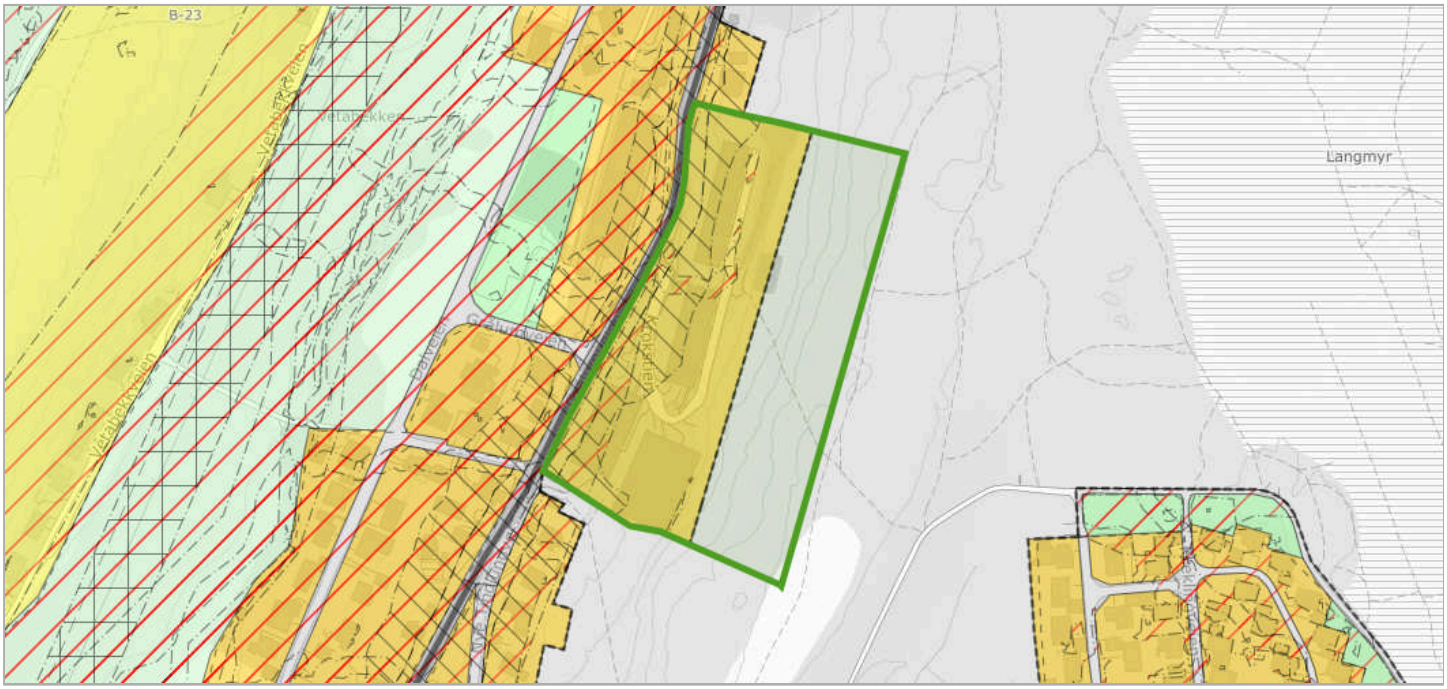
Arealbruksstatus	Arealbruktype	Navn
(1) Nåværende	(210) LNF-område	-

Detaljeringssone

Detaljering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Langemyr

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

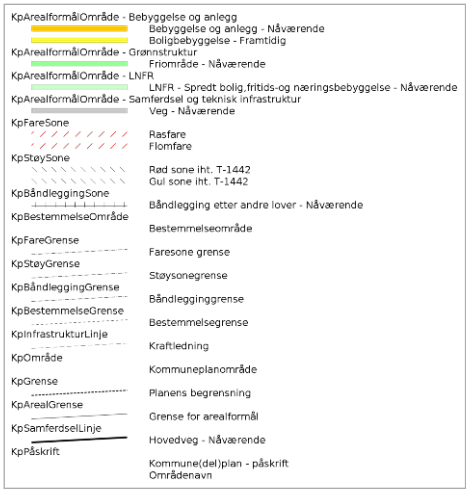
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall

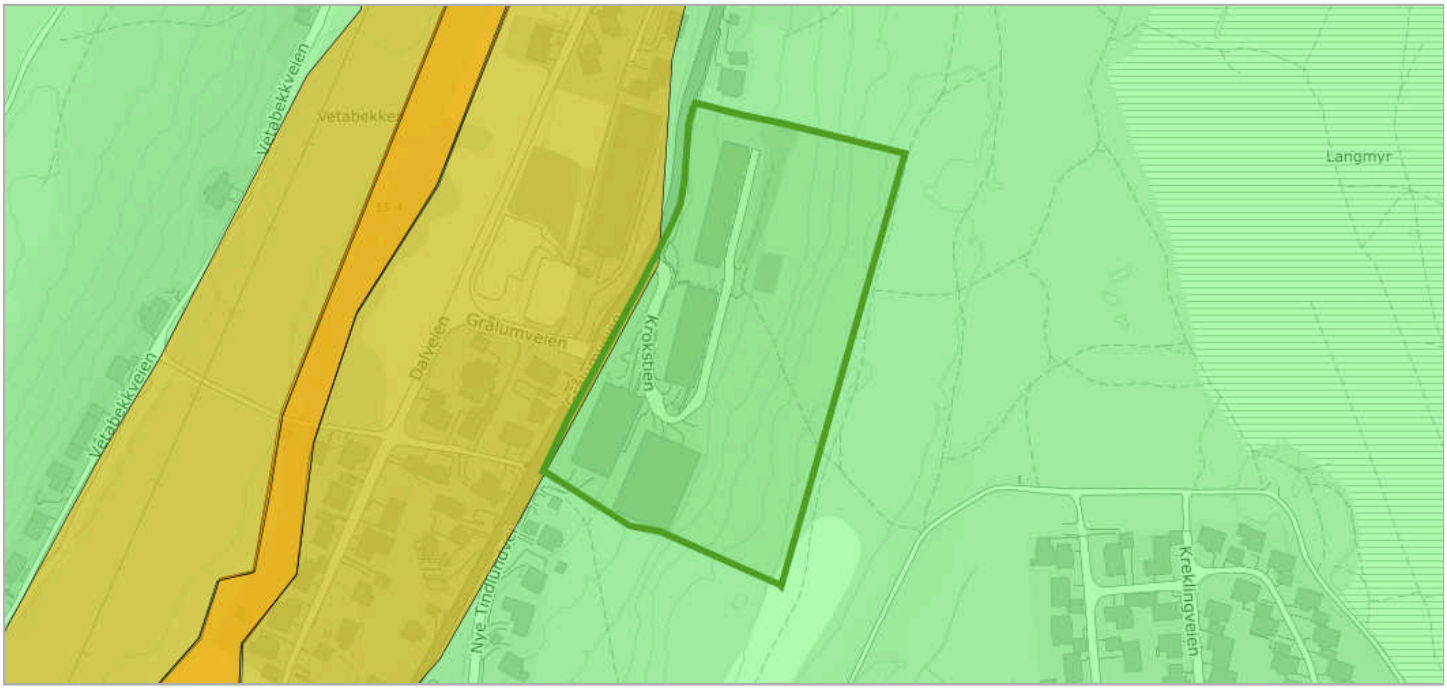
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	10
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	2
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.05.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

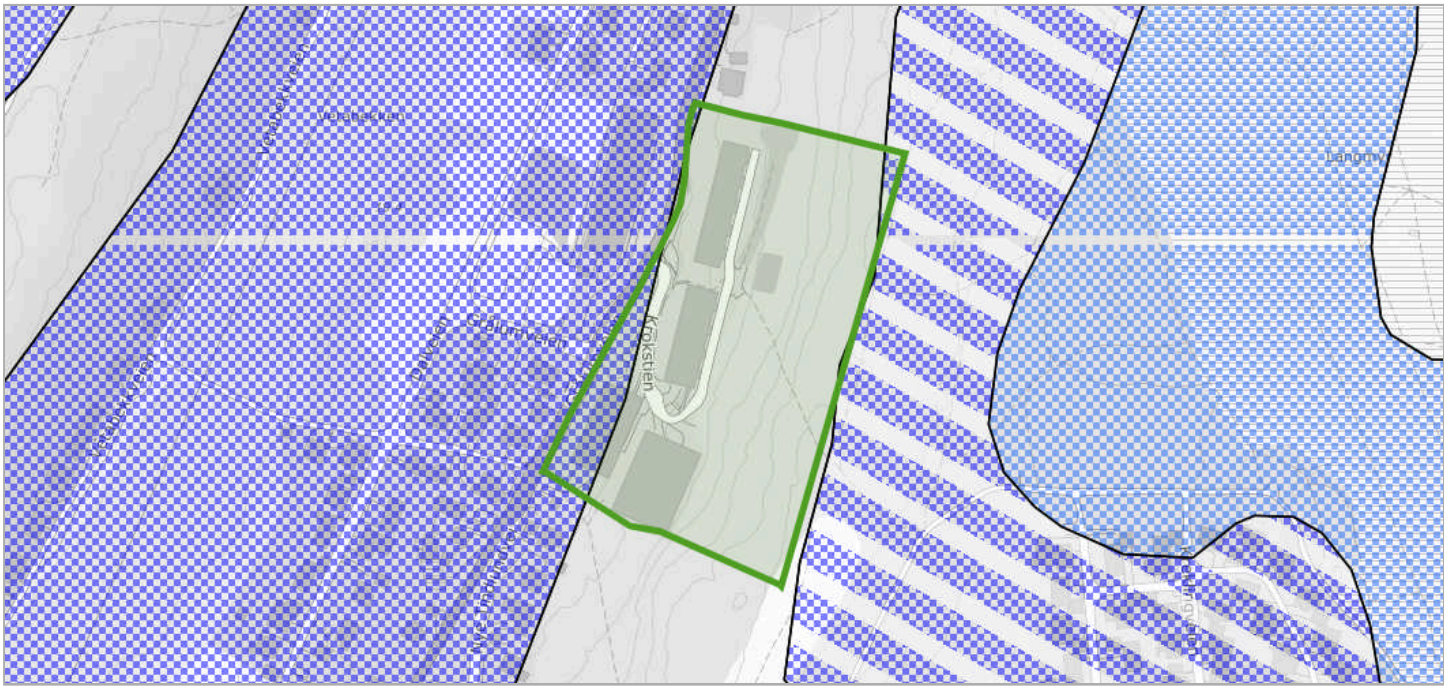
Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad
Greåkerdalen øst (faresone 8-2)	Middels

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Svært stor
- Stor
- Svært stor, men usammenhengende/tynn
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.01.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



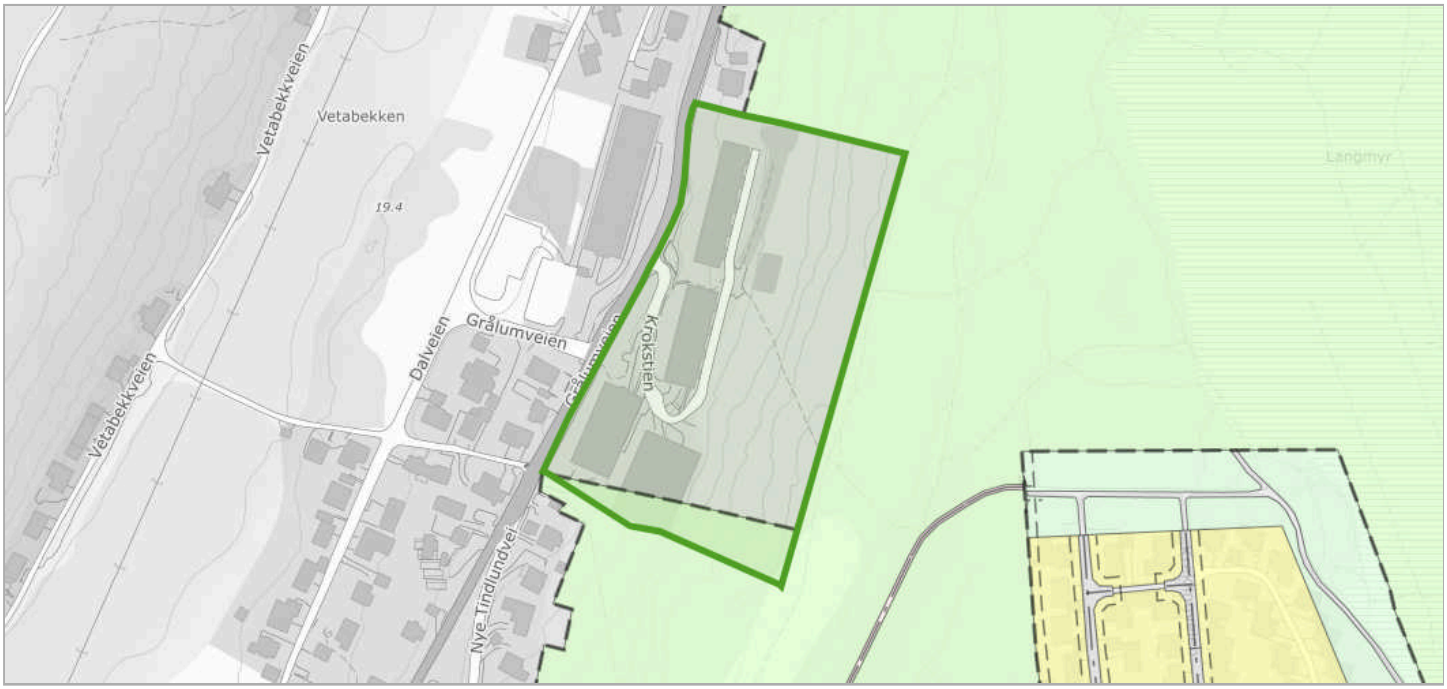
Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Objekter

Planid	Plannavn
21007	Greåkerdalen - Selvaag

REGULERINGSPLAN

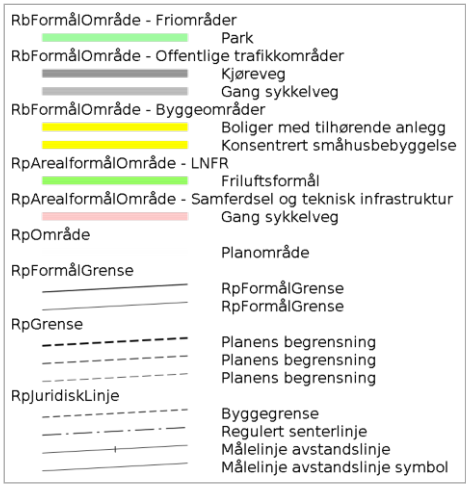
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21056	Langemyr	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=21056)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
Friluftsformål	(5130) Friluftsformål

Nasjonal planID.: 0105 21056

Sarpsborg kommune
Enhet plan og samfunnsutvikling

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for

Langemyr

Gnr/Bnr, 2080 / 1 med flere

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 14.06.2012

Reguleringsbestemmelsene er datert: 14.11.2011 justert 18.05 2012 etter offentlig ettersyn

Revidert: Mindre endring 14.08.2013

Mindre endring 20.10.2014

§ 1 Formålsparagraf

I planområdet skal det oppføres boligbebyggelse og barnehage med høyt ambisjonsnivå på arkitektonisk utforming, god bomiljø, bærekraft i materialbruk og tekniske løsninger og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og naturområder gjennom bebyggelsesform og fargebruk. Friluftsområdet Langemyr sikres som rekreasjonsområde for nærliggende boliger og til generell offentlig bruk. I friluftsområdet sikres verdifulle landskapstrekk med store furutrær.

§ 2 Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg, jf pbl § 12-5, 2 ledd nr.1

- Boligbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Barnehage
- Nærmiljøanlegg
- Lekeplass

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf pbl § 12-5, 2 ledd nr.2

- Kjøreveg
- Gang og sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

3. Grønnstruktur, jf pbl § 12-5, 2 ledd nr. 3

- Vegetasjonsskjerm

4. Landbruks- natur- og friluftsformål, jf pbl § 12-5, 2 ledd nr 5

- Friluftsformål

5. Hensynssone, jf pbl § 12-6.

- Frisiktsone

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

- Gangsti i tilknytning til vegetasjonsskjerm fra delfelt C til Yvenlia skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for delfeltet, jf. pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Sti gjennom lekeplass F3 skal opparbeides samtidig med atkomstvei til felt A2-A3, jf. pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Lekeplasser skal være opparbeidet før respektive delfelt tas i bruk, jfr. § 18 og pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Uteområder for hvert delfelt skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jfr. § 6, før boliger i delfeltet tas i bruk, jf. pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Kjøreveger skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk, dog på en slik måte at man ved etappevis utbygging også kan anlegge veger etappevis, jfr. § 20 og pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Gang- og sykkelveier skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk, dog på en slik måte at man ved etappevis utbygging også kan anlegge veger etappevis, jfr. § 21 og pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Parkeringsplasser skal være opparbeidet før respektive delfelt tas i bruk, jfr. §22 og pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Frisiktsoner skal være opparbeidet før ny bebyggelse med adkomst fra respektive vei tas i bruk, se §25 og pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Byggeplan for gang- og sykkelvei og andre tiltak som berører Fylkesvei 114 Grålumveien skal godkjennes av Statens vegvesen

OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5 Fellesbestemmelser

1. I planområdet skal oppføres boligbebyggelse og barnehage med høyt ambisjonsnivå på arkitektonisk utforming, bærekraftige tekniske løsninger og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og naturområder, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Bygninger mindre enn 20 kvm kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrense, også når dette er utenfor byggegrense, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 2.
3. Carport/garasje kan bygges inntil 8 meter fra senterlinje regulert veg, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen og 4,5 meter fra senterlinje veg, 3 m fra senterlinje gang- og sykkelvei der dette er anlagt, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen. Avfallsboder og andre boder kan bygges med tilsvarende minsteavstand, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 2.

4. Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8. Jfr. PBL § 12-7, l1 ledd nr. 6.
5. Det skal tilstrebes å bevare sammenhengende naturmarkarealer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
6. Myr i tilgrensende friluftsområder og bebygde arealer skal ikke dreneres. I forbindelse med all utbygging skal det dokumenteres detaljert hvordan slik drenering unngås som del av rammesøknad. Alle tiltak som kan ha innflytelse på grunnvannstanden i tilgrensende friluftsområder, bebyggelse og infrastruktur skal inkludere nødvendige grunnundersøkelser, prosjektering (inkl. kontroll av prosjektering), kontroll av utførelse i samarbeide med fagkyndig med sentrale godkjenninger innenfor nevnte områder i tiltaksklasse 3. Ved mindre tiltak kan ovennevnte fravikes dersom skriftlig geoteknisk begrunnelse fra firma med ansvarsrett for tiltaksklasse 3 foreligger, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 6.
7. Prinsippene i Miljøverndepartementets rundskriv T 1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følges for alle tiltak i planområdet

§ 6 Utomhusplan

Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det for hvert delfelt foreligge utomhusplan i egnet målestokk som skal vise:

1. Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
2. Terrengforhold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
3. Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m., parkering for bil og sykkel, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
4. Tekniske forhold som arealenes materialbruk, avrenning, håndtering av overflatevann og forebygging av drenering av tilstøtende arealer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
5. Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall ihht. Renovasjonsforskriftene, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
6. Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares, områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon, ny vegetasjon med plantenavn, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
7. Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen på en tilfredsstillende måte, jfr. §1, kan avslås av kommunen. Uteanlegget for hvert delfelt skal være opparbeidet

i samsvar med den godkjente utomhusplanen før første bolig i respektive delfelt tas i bruk, jfr, § 4 og pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.

§ 7 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse.

1. Støy fra tekniske installasjoner må ikke overskride de til enhver tid gjeldende grenseverdier, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 3.
2. Ettplans boliger på bakkenivå skal bygges med sikte på å møte krav til universell utforming, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.

§ 8 Boligbebyggelse, felt A1

1. Innenfor feltet kan det oppføres rekkehus i opptil 2 etasjer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 30 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimal mønehøyde 8 meter og gesimshøyde 6 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 14 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på felt P3, jfr § 22-3. Parkeringsplasser inngår ikke i beregning av BYA. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 7.

§ 9 Boligbebyggelse, felt A2 – A3, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltene kan det oppføres rekkehus i opptil 3 etasjer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 30 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimal mønehøyde 9 meter og gesimshøyde 8 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 14 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på felt P2 og P4, samt i garasjekjeller under terreng, jfr § 22-2 og 4. Parkeringsplasser inngår ikke i beregning av BYA. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 7.

§ 10 Boligbebyggelse, felt B1, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltet kan det oppføres rekkehus i opptil 2 etasjer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 30%, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimale mønehøyde 8 meter og gesimshøyde 6 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 14 parkeringsplasser per 1000 m² bolig. 2 parkeringsplasser / boenhet i felt B1 kan anlegges på egen grunn, øvrig parkering løses på felt P5 og P6 felles med felt B2 og B3, jfr § 11-4 og § 22-5. Parkeringsplasser inngår ikke i beregning av BYA. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 7.

§ 11 Boligbebyggelse, felt B2 og B3, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltene kan det oppføres boligbebyggelse i opptil 3 etasjer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 30 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. «Maksimal mønehøyde 9,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta. Gesimshøyde kan settes tilsvarende mønehøyde.
   Tekniske takoppbygg tillates med inntil 40 cm over maks. gesimshøyde, og kan utgjøre inntil 5 % av takflaten. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.»
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 10 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på felt P5 og P6, samt i garasjekjeller under terreng, jfr § 10-4 og § 22-5. Parkeringsplasser inngår ikke i beregning av BYA. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 7.

§ 12 Boligbebyggelse, felt C1 – C3, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltene kan det oppføres rekkehus i opptil 3 etasjer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 30 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimale mønehøyde 9 meter og gesimshøyde 8 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 14 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på felt P7, jfr § 22-6. Parkeringsplasser inngår ikke i beregning av BYA. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 7.

§ 13 Frittliggende småhusbebyggelse, felt D1 – D8, D10, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltene kan det oppføres eneboliger, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 25 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimale mønehøyde 8 meter og gesimshøyde 6 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 16 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på egen tomt. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 7.

§ 14 Frittliggende småhusbebyggelse, felt D9, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltet kan det oppføres eneboliger, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 30 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimale mønehøyde 8 meter og gesimshøyde 6 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

4. Parkeringskrav: det skal anlegges 16 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på egen tomt. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 7.

§ 15 Konsentrert småhusbebyggelse, felt E1 – E3, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltene tillates konsentrert eneboligbebyggelse med den bygningstypologi som eiendommene har i dag, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse maksimal %-BYA= 40 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Bygningene skal ha 1 etasje med flatt tak. Gesimshøyder skal ikke overskride 3,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 14 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på egen tomt. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 7.

§ 16 Barnehage

1. I området skal oppføres offentlig eller privat barnehage med tilhørende anlegg, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse maksimal %-BYA= 40 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimal mønehøyde 9 m og gesimshøyder skal ikke overskride 7 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringsplasser skal opparbeides innenfor området med 0,6 plasser x antall ansatte, og 0,15 plasser x antall barn. Mest mulig trafikksikker løsning skal etterstrebes. Løsninger skal vises i utomhusplan, se §6. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 7.

§ 17 Nærmiljøanlegg

1. Det tillates ikke oppført bygninger innen området. Området skal opparbeides med ballplass og aktivitetsområde / ”byggelek” for alle eiendommer omfattet av reguleringsplanen, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

§ 18 Lekeplass

1. Det skal settes av areal og opparbeides felles lekeplass tilsvarende minimum 25 m² pr. bolig som fordeles på de forskjellige typer lekeplasser. Minimum 5 m² av lekeplassareal pr. bolig skal settes av til lekeplass ved inngang. Gangavstanden til inngangs- lekeplassen skal være maksimum 50 m fra de boligene den skal betjene. Plassen skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 4.

2. Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr, FOR 1996-07-19 nr. 703 med endringer i FOR 2004-02-20 nr. 583 fra Justis og politidepartementet, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
3. Lekeplass F1 og F2 skal være felles for felt A1- A3 og D9, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
4. Lekeplass F3 skal være felles for A3 og E3, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
5. Lekeplass F4 skal være felles for felt B1 – B3, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
6. Lekeplass F5 – F7 skal være felles for boliger i felt C1 - C3, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
7. Lekeplass F8 skal være felles for felt E1 – E3, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR,

§ 19 Generelt

1. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes med egnet vegetasjon, jf. § 25 om frisiktsoner. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Normert frisikt skal sikres for alle avkjørsler til veinettet i planområdet.

§ 20 Kjøreveger

3. 1Kjøreveg T1 skal være felles for eiendommene 2073/284 og 2077/270, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
4. Øvrige kjøreveger og fortau innen planområdet skal være offentlige, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
5. Ved lekeplass F3 skal det anlegges opphøyet gangfelt over vei som forbindelse til friluftsområde, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

§ 21 Gang- og sykkelveier

1. Gang- og sykkelveier skal være offentlige, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
2. Ved anlegg av gang- og sykkelvei langs fylkesvei 114 Grålumveien tillates nødvendig terrengtilpasning utenfor areal regulert til samferdselsanlegg.

§ 22 Parkeringsplasser

1. Parkeringsplass P1 skal være felles for boliger i felt D2 og boliger i tilliggende reguleringsplan, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
2. Parkeringsplass P2 skal være felles for boliger i felt A2. Parkeringsplasser kan anlegges som overdekket carport, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 14.

3. Parkeringsplass P3 skal være felles for boliger i felt A1. Parkeringsplasser kan anlegges som overdekket carport, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 14.
4. Parkeringsplass P4 skal være felles for boliger i felt A3. Parkeringsplasser kan anlegges som overdekket carport, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 14.
5. Parkeringsplass P5 og P6 skal være felles for boliger i felt B1 – B3. Parkeringsplasser kan anlegges som overdekket carport, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 14.
6. Parkeringsplass P7 skal være felles for boliger i felt C1 – C3. Parkeringsplasser kan anlegges som overdekket carport, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 14.

GRØNNSTRUKTUR

§ 23 Vegetasjonsskjerm

1. Vegetasjon bevares som skjerm mellom eksisterende og ny bebyggelse. Det tillates vedlikeholdsmessig skjøtsel av vegetasjonen, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 9.
2. I vegetasjonsskjerm som grenser mot Yvenlia tillates kjøring til eiendommen 2080/97 på allerede etablert vei, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 24 Friluftsformål

1. Innenfor friluftsformål kan det anlegges tiltak som tilgodeser allmennhetens bruk av området. Slike tiltak kan være sti, gang- og sykkelvei og lignende. Det tillates også anlagt lette tiltak som hinderløype, gapahuk og lignende. Det tillates anlagt traseer for tilkomst med maskiner for nødvendig skjøtsel og vedlikehold av naturområdet. Området skal i størst mulig utstrekning fremstå som utmark. Skjøtsel/hugst kan bare skje i samsvar med skogbruksplan eller i samråd med skogfaglig myndighet i kommunen, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 9.
2. Til bolig i felt D1 tillates kjøring gjennom friluftsområdet fra kjøreveg T1, på allerede etablert vei. Veibredde maksimum 4 meter. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 2.

HENSYNSSONER

§ 25 Frisiktsone

1. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum, jfr. § 12-7, 1 ledd nr.4.

2. Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etablering av frisiktsoner, jf § 4 og pbl § 12-7, 1 ledd nr. 10.

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3105 - SARPSBORG
Gårdsnummer:	2078
Bruksnummer:	304

Utskriftsdato/klokkeslett:	16.05.2025 kl. 12:14
Produsert av:	Espen Danevad - 0105 Sarpsborg

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	KROKSTIEN 1,2,4.
Etableringsdato:	01.12.1970
Skyld:	2
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 2078 / 304	33 824,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948298600	KROKSTIEN BORETTSLAG		Postboks 6668 St Olavs Plass 129 OSLO	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6572984	616738		33 824,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2024 3105 - 2078/304 3003 - 2078/304	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 3003 - 2078/304 0105 - 2078/304	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	06.12.2010	Tinglyst	06.12.2010	0105scf	30.11.2010
Sammenslåing	10/08582	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0105 - 2076/488	-994,1	
		Mottaker	0105 - 2078/304	994,1	
Skylddeling	01.12.1970				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0105 - 2078/3	-33 493	
		Mottaker	0105 - 2078/304	33 493	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Krokstien	43300	1A						Nei
						Grunnkrets	2405	Svartbekk	
						Stemmekrets:	18	Greåker	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020501	Greåker	
				6572915	616676	Postnr.område:	1718	GREÅKER	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt**
Vegadresse	Krokstien	43300	1B						Nei
						Grunnkrets	2405	Svartbekk	
						Stemmekrets:	18	Greåker	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020501	Greåker	
				6572940	616686	Postnr.område:	1718	GREÅKER	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt**
Vegadresse	Krokstien	43300	3A						Nei
						Grunnkrets	2405	Svartbekk	
						Stemmekrets:	18	Greåker	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020501	Greåker	
				6572966	616722	Postnr.område:	1718	GREÅKER	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Krokstien	43300	3B			Grunnkrets	2405	Svartbekk	
						Stemmekrets:	18	Greåker	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020501	Greåker	
				6572978	616725	Postnr.område:	1718	GREÅKER	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Krokstien	43300	3C			Grunnkrets	2405	Svartbekk	
						Stemmekrets:	18	Greåker	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020501	Greåker	
				6572992	616728	Postnr.område:	1718	GREÅKER	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Krokstien	43300	3D			Grunnkrets	2405	Svartbekk	
						Stemmekrets:	18	Greåker	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020501	Greåker	
				6573006	616731	Postnr.område:	1718	GREÅKER	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Krokstien	43300	5A			Grunnkrets	2405	Svartbekk	
						Stemmekrets:	18	Greåker	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020501	Greåker	
				6573038	616728	Postnr.område:	1718	GREÅKER	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Krokstien	43300	5B			Grunnkrets	2405	Svartbekk	
						Stemmekrets:	18	Greåker	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020501	Greåker	
				6573051	616732	Postnr.område:	1718	GREÅKER	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Krokstien	43300	5C			Grunnkrets	2405	Svartbekk	
						Stemmekrets:	18	Greåker	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020501	Greåker	
				6573065	616735	Postnr.område:	1718	GREÅKER	

						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Krokstien	43300	5D			Grunnkrets	2405	Svartbekk	
						Stemmekrets:	18	Greåker	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020501	Greåker	
				6573079	616737	Postnr.område:	1718	GREÅKER	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Krokstien	43300	5E			Grunnkrets	2405	Svartbekk	
						Stemmekrets:	18	Greåker	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02020501	Greåker	
				6573093	616741	Postnr.område:	1718	GREÅKER	
						Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 13 680 132
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572986 Øst: 616720
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	40	Datoer	
Bruksareal bolig:	4 554	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	4 554			Tatt i bruk:	15.06.1971
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	986				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	8	755	0	755	0	0	0	0	0
H03	8	755	0	755	0	0	0	0	0
H02	8	755	0	755	0	0	0	0	0
H01	8	755	0	755	0	0	0	0	0
U01	8	548	0	548	0	0	0	0	0
K01	0	986	0	986	0	0	0	986	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
43300 Krokstien 3 A	H0101	Bolig	119	6	Kjøkken	1	1	2078/304

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
43300 Krokstien 3 A	H0102	Bolig	119	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 A	H0201	Bolig	119	6	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 A	H0202	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 A	H0301	Bolig	119	6	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 A	H0302	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 A	H0401	Bolig	119	6	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 A	H0402	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 A	U0101	Bolig	93	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 A	U0102	Bolig	93	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 B	H0101	Bolig	119	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 B	H0102	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 B	H0201	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 B	H0202	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 B	H0301	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 B	H0302	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 B	H0401	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 B	H0402	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 B	U0101	Bolig	93	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 B	U0102	Bolig	93	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 C	H0101	Bolig	119	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 C	H0102	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 C	H0201	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 C	H0202	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 C	H0301	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 C	H0302	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 C	H0401	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 C	H0402	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 C	U0101	Bolig	93	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 C	U0102	Bolig	93	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 D	H0101	Bolig	119	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 D	H0102	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 D	H0201	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 D	H0202	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 D	H0301	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 D	H0302	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 D	H0401	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 D	H0402	Bolig	119	4	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 D	U0101	Bolig	93	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 3 D	U0102	Bolig	93	2	Kjøkken	1	1	2078/304

Bygningsnr:	13 680 140	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	50	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	3 400	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6573066 Øst: 616735	Bruksareal totalt:	3 400			Tatt i bruk:	15.06.1971
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	10	720	0	720	0	0	0	0	0
H03	10	720	0	720	0	0	0	0	0
H02	10	720	0	720	0	0	0	0	0
H01	10	670	0	670	0	0	0	0	0
U01	10	570	0	570	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
43300 Krokstien 5 A	H0101	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 A	H0102	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 A	H0201	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 A	H0202	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 A	H0301	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 A	H0302	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 A	H0401	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 A	H0402	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 A	U0101	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 A	U0102	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 B	H0101	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 B	H0102	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 B	H0201	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 B	H0202	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 B	H0301	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 B	H0302	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 B	H0401	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 B	H0402	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 B	U0101	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 B	U0102	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	2078/304

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
43300 Krokstien 5 C	H0101	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 C	H0102	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 C	H0201	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 C	H0202	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 C	H0301	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 C	H0302	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 C	H0401	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 C	H0402	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 C	U0101	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 C	U0102	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 D	H0101	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 D	H0102	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 D	H0201	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 D	H0202	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 D	H0301	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 D	H0302	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 D	H0401	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 D	H0402	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 D	U0101	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 D	U0102	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 E	H0101	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 E	H0102	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 E	H0201	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 E	H0202	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 E	H0301	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 E	H0302	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 E	H0401	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 E	H0402	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 E	U0101	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 5 E	U0102	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	2078/304

Bygningsnr:	13 680 159	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	63	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	4 410	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6572931 Øst: 616672	Bruksareal totalt:	4 410			Tatt i bruk:	15.09.1971
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	800				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	14	770	0	770	0	0	0	0	0
H03	14	770	0	770	0	0	0	0	0
H02	14	770	0	770	0	0	0	0	0
H01	12	660	0	660	0	0	0	0	0
U01	9	495	0	495	0	0	0	0	0
K01	0	945	0	945	0	0	0	800	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
43300 Krokstien 1 A	H0101	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0102	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0103	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0104	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0105	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0106	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0107	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0201	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0202	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0203	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0204	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0205	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0206	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0207	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0208	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0301	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0302	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0303	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0304	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
43300 Krokstien 1 A	H0305	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0306	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0307	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0308	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0401	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0402	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0403	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0404	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0405	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0406	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0407	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	H0408	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	U0101	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	U0102	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	U0103	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	U0104	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	U0105	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 A	U0106	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0101	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0102	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0103	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0104	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0105	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0201	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0202	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0203	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0204	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0205	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0206	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0301	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0302	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0303	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0304	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0305	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0306	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0401	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0402	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0403	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0404	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0405	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	H0406	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	U0101	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
43300 Krokstien 1 B	U0102	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	2078/304
43300 Krokstien 1 B	U0103	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	2078/304

Bygningsnr: 300 057 215
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6572907 Øst: 616704
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	1 790	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	08.05.2009
Bruksareal annet:	1 730	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	28.09.2010
Bruksareal totalt:	1 730	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	13.03.2012
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

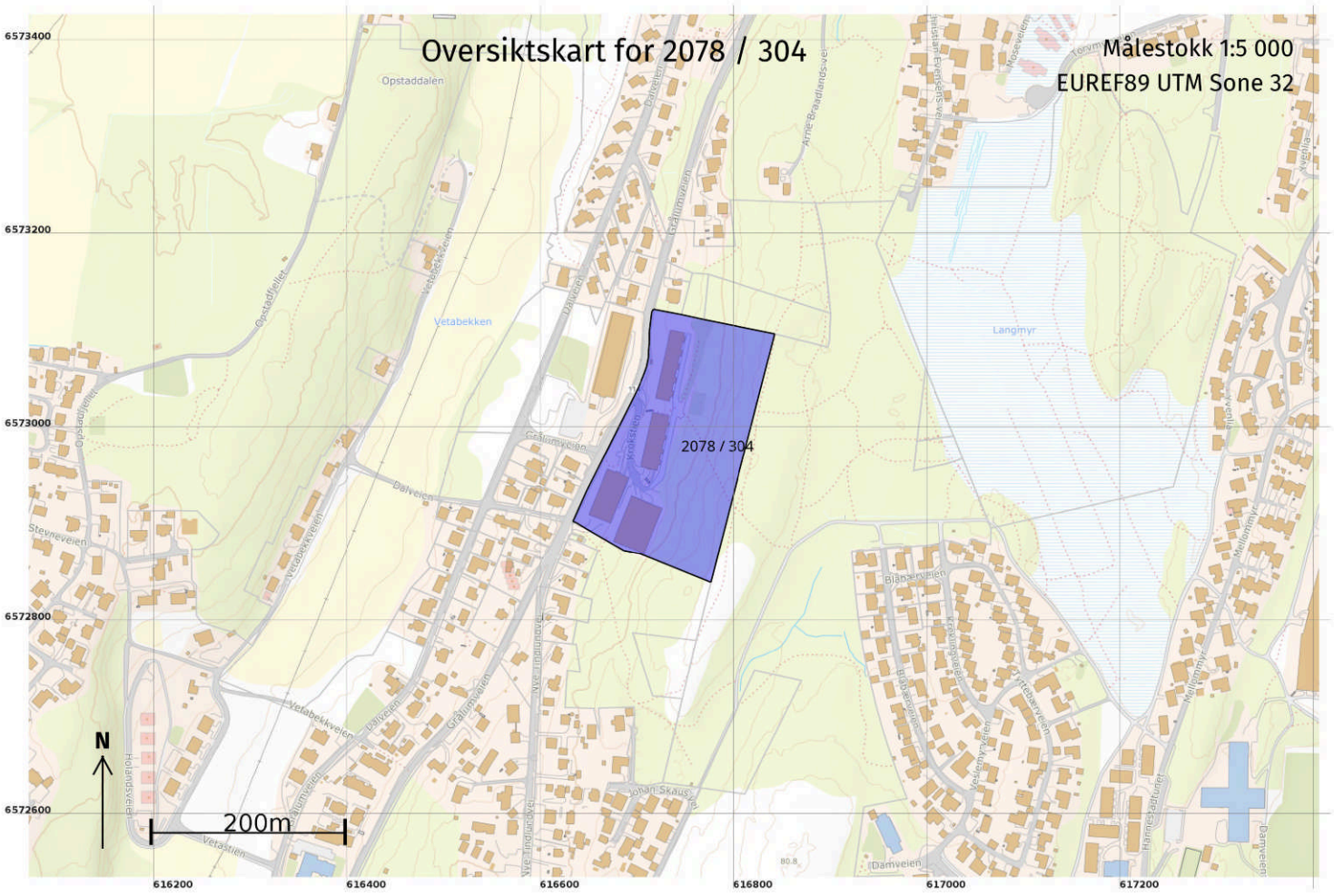
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
U01	0	0	1730	1730	0	0	0	0	0

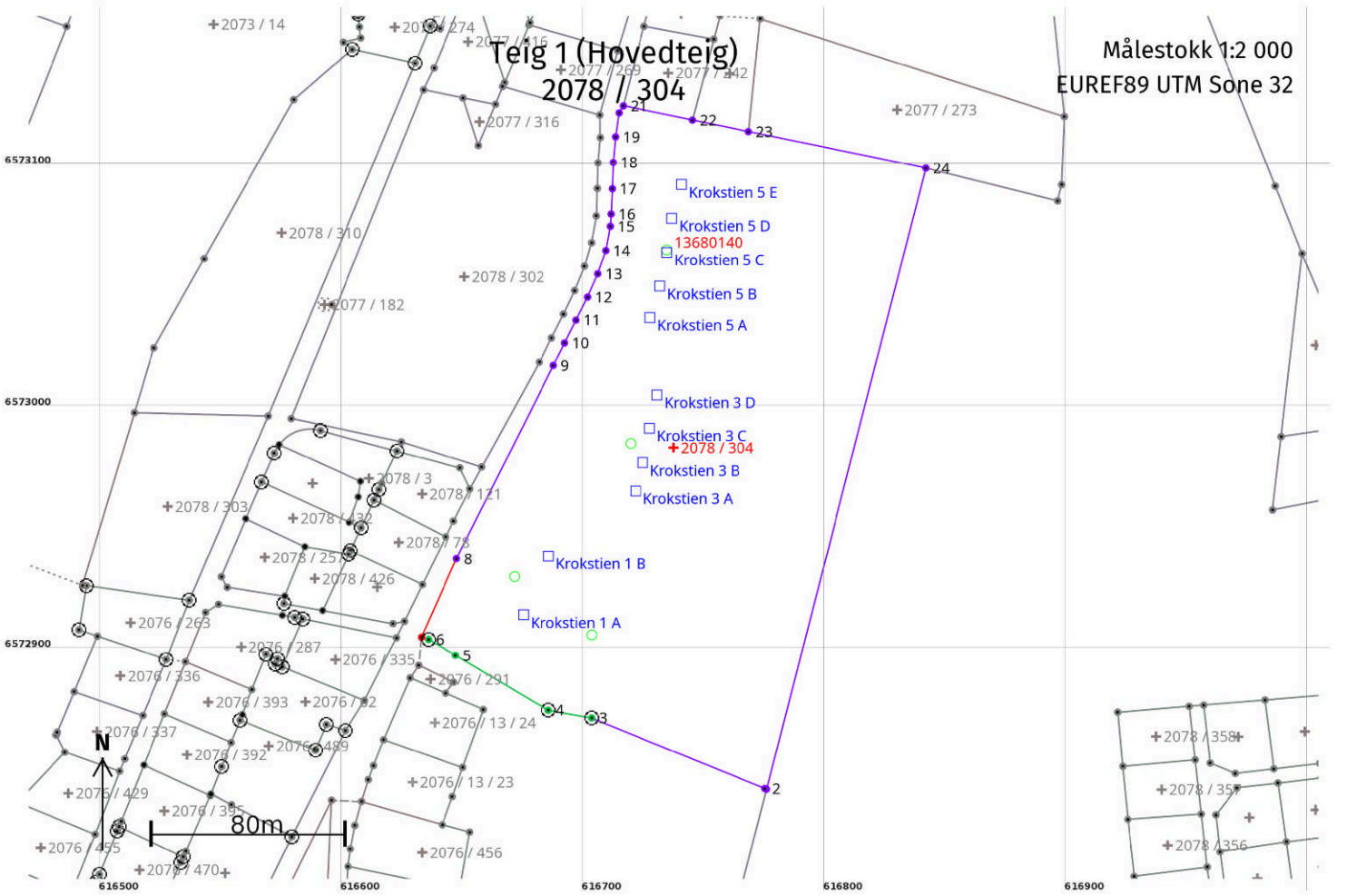
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	2078/304

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	948298600	KROKSTIEN BORETTSLAG		Postboks 6668 St Olavs Plass 129 OSLO
Kontaktperson	983152317	METER - ARKITEKTUR AS		Færgeportgaten 78 1632 GAMLE FREDRIKSTAD


Oversiktskart for 2078 / 304
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32
2078 / 304
N
200m
6573400
6573200
6573000
6572800
6572600
616200
616400
616600
616800
617000
617200
Opstaddalen
Vetabekken
Langmyr
Dalveien
Gråtinnveien
Vetabekkveien
Stevneveien
Johan Skaus vei
Damveien


Teig 1 (Hovedteig)
2078 / 304
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
Krokstien 5 E
Krokstien 5 D
13680140
Krokstien 5 C
Krokstien 5 B
Krokstien 5 A
Krokstien 3 D
Krokstien 3 C
Krokstien 3 B
Krokstien 3 A
Krokstien 1 B
Krokstien 1 A
2078 / 304
2078 / 310
2078 / 302
2077 / 182
2078 / 303
2078 / 426
2076 / 263
2076 / 287
2076 / 335
2076 / 336
2076 / 393
2076 / 337
2075 / 392
2075 / 429
2076 / 455
2076 / 470
2076 / 13 / 24
2076 / 13 / 23
2076 / 456
2078 / 358
2078 / 357
2078 / 356
2077 / 273
2077 / 316
N
80m
6573100
6573000
6572900
616500
616600
616700
616800
616900

Areal og koordinater

Areal: 33 824,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6572984 **Øst:** 616738

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6572843,18	616776,21		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			0,73				
2	6572843,44	616775,53		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			77,38				
3	6572872,63	616703,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			18,23				
4	6572875,80	616685,92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			44,61				
5	6572898,47	616647,50		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			12,97				
6	6572905,07	616636,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			3,07				
7	6572905,98	616633,41		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	Ingen nøyaktighet	
			35,51				
8	6572938,39	616647,91		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			89,32				
9	6573018,19	616688,03		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			10,44				
10	6573027,56	616692,63		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			10,55				
11	6573036,99	616697,37		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			10,62				
12	6573046,46	616702,17		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			10,50				
13	6573056,09	616706,35		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			10,21				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6573065,73	616709,70		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			10,17				
15	6573075,73	616711,56		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			5,09				
16	6573080,81	616711,88		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			10,43				
17	6573091,23	616712,39		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			10,87				
18	6573102,09	616712,75		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			10,63				
19	6573112,68	616713,71		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			10,00				
20	6573122,57	616715,19		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			3,40				
21	6573125,48	616716,94		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			29,19				
22	6573119,60	616745,53		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			23,70				
23	6573114,83	616768,74		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			74,86				
24	6573099,76	616842,07		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			264,90				

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

Utskriftsdato: 13.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2078	**Bruksnr.**	304	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

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
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 561 m^2
	KPHensynsonenavn	H210_Veg
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	3 414 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	304 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare

	Delareal	18 889 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	18 889 m^2
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal	5 278 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_Veg
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	630 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
	KPFare	Flomfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401	
Navn	Kommunedelplan langemyrfjellet og Langemyr 2005-2016	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.09.2006	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3344/Plandokument.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 685 m^2
	KPHensynsonenavn	Langemyr
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	14 936 m^2
	Arealbruk	LNF-område,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21056	
Navn	Langemyr	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.06.2012	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3264/21056.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 998 m^2
	Formål	Friluftsformål
	Feltnavn	Friluftsformål





Kommunedelplan

Langemyrfjellet og Langemyr 2005 - 2016

Dato: 12.09.2005
Godkjent av bystyret: 21.09.2006

Sarpsborg kommune



Planområdet er attraktivt og brukes mye av barn og voksne til lek, undervisning og mosjon.

Forord

Ved bystyrets behandling av kommuneplanens arealdel den 19. juni 2003, ble vedtaket utsatt for et stort område ved Langemyr og Langemyrfjellet (Langemarka). Bystyret ønsket at dette området skulle tas ut av kommuneplanens arealdel, for å gi det en ny helhetlig vurdering og en ny behandling. Det ble lagt vekt på at et sammenhengende grøntbelte må bevares i området, og at ny utbygging i området må lokaliseres der det er mest hensiktsmessig.

Som en oppfølging av bystyrets vedtak har det blitt utarbeidet et forslag til kommunedelplan for Langemyrfjellet og Langemyr 2005-2016. En kommunedelplan er en geografisk avgrenset del av kommuneplanen, og den består av en planbeskrivelse, samt plankart og planbestemmelser. Plankartet og planbestemmelsene er juridisk bindende og er den delen av planen som legges ut til offentlig ettersyn. Kommundelplanen skal legges til grunn for og gi føringer for de reguleringsplanene, som må utarbeides før en utbygging i området kan gjennomføres.

Som grunnlag for kommunedelplanen ble det utarbeidet en grunnlagsutredning av konsulenter fra Civitas, Inby og Byggforsk. Grunnlagsutredningen og kommunedelplanen er utarbeidet etter stortomtmetoden. Stortomtmetoden er en metode i planlegging av områder med ulike boligtyper og kan gi mer grønne arealer, private usjenerte hager, bevaring av vegetasjon og terreng inne i boligområdet og lave tomteopparbeidingskostnader. I retningslinjene til kommunedelplanen anbefales det derfor at de reguleringsplanene som siden må utarbeides for boligområdene, legger stortomtmetoden til grunn. Det anbefales også at estetikk blir vektlagt ved utformingen av boligområdene, og at økologiske plan- og utbyggingsprinsipper blir innarbeidet.

Åpenhet og medvirkning har blitt vektlagt i planprosessen. Tidlig ble det tatt kontakt med de skolene og barnehagene som ligger i nærheten av planområdet. Det har også vært arrangert flere åpne møter i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget. Informasjon om planprosessen har blitt lagt ut på kommunens nettside, og både grunnlagsutredningen og plandokumenterhar vært tilgjengelige på nettsiden, i kommunens servicetorg og på bibliotekene.

Ved 1. gangs offentlig ettersyn ble det utarbeidet to alternative planforslag for området med tilhørende bestemmelser. Planforslagene var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 12. nov. – 17. des. 2004. I forbindelse med det offentlige ettersynet ble det fremmet høringsuttalelser, som krevde en avklaring i bystyret før planarbeidet kunne videreføres. Dette gjaldt særlig en underskriftsaksjon med 1615 underskrifter på et forslag om å verne hele planområdet som friluftsområde. Bystyret vurderte bl.a. dette spørsmålet i sitt møte 17. mars 2005, og retningslinjer for den videre planleggingen ble vedtatt.

I den nordøstlige delen av planområdet ligger Langemyr.



Innhold

Kapittel		Sidetall
1	**Sammendrag**	**5**
2	**Innledning**	**6-8**
2.1	Bakgrunn	6
2.2	Om kommunedelplanen	7
3	**Rammer og føringer**	**8-10**
3.1	Rikspolitiske retningslinjer og fylkesplaner	8
3.2	Kommuneplanen	8
3.3	Retningsgivende temaplaner	9
4	**Analyse av planområdet**	**10-14**
4.1	Lokalisering	10
4.2	Landskaps-, natur- og rekreasjonsverdier	10
4.3	Service, skoler og barnehager	12
4.4	Infrastruktur	13
5	**Medvirkning**	**14-16**
5.1	Om medvirkningsprosessen og innspill til planarbeidet	14
5.2	Hvordan innspillene er hensyntatt	15
6	**Beskrivelse av planforslaget**	**16-20**
6.1	Hovedgrep	16
6.2	Beskrivelse av de to plan-alternativene	18
7	**Planbestemmelser og retningslinjer**	**21-25**
	Plankart	



Det går flere tydelige og mye brukte stier gjennom planområdet.

1 Sammendrag

Kommunedelplan for Langemyrfjellet og Langemyr er utarbeidet som en oppfølging av et bystyrevedtak fra den 19. juni 2003. Bystyret ønsket en ny helhetlig vurdering av området ved Langemyr og Langemyrfjellet, for å bevare et sammenhengende grøntbelte gjennom området, samt å lokalisere nye boligområder. Planområdet er et naturområde på mer enn 500 daa, som i dag har stor verdi som nærrekreasjonsområde. Området er også mye brukt til lek og undervisning.

Planområdet har god kollektivtilgjengelighet, særlig de nordlige delene, som ligger i den såkalte indre transportsone i henhold til Areal- og transportplan for Nedre Glomma. Denne fylkesplanen gir føringer når det gjelder arealøkonomisering og utbyggingstetthet. Både sentrale rikspolitiske retningslinjer og kommunens visjon, samt hovedmål i kommuneplanen, setter dessuten fokus på at det skal legges stor vekt på barn og unges interesser og oppvekstvilkår. I Sarpsborgs kommuneplan er det også vedtatt at bo- og nærmiljøene må planlegges slik at de blir attraktive, trygge og levende.

I kommunens grønnstrukturplan fra 1999 er området klassifisert med meget store grønnstrukturverdier. En mer detaljert analyse av området viser at det er de grunnlendte kollene med furutrær, som framstår som særlig verdifulle. Det er et rikt fugle- og dyreliv i området, men det er ingen naturtyper i området som representerer spesielle biotoper. Langemyr kan heller ikke karakteriseres som en spesielt verdifull biotop, fordi den tidligere torvdriften har senket grunnvannstanden.

Det er foreslått en utbygging, som er begrenset til et mindre område i den nordre delen av planområdet. Utbyggingsomfanget er foreslått til totalt 190 boliger, som samsvarer med kommunens utbyggingsprogram. De nye boligfeltene skal ha adkomst fra nord og vil sogne til Hannestad og Grålum skoler. De øvrige delene av planområdet er foreslått disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde, slik at sammenhengende grønnstruktur og viktige leke- og undervisningsområder blir ivaretatt.

Det faste utvalget for plansaker vedtok i møte 07.06.2005 å ikke legge 2 forslag, "Vilthensynalternativet" og "Trafikkfordelingsalternativet" ut til offentlig ettersyn. De vedtok å legge ett alternativ ut til offentlig ettersyn. Antall boliger skal reduseres fra 190 til 120. "Vilthensynalternativet" fremmes ikke, og innarbeides i "Trafikkfordelingsalternativet". Sistnevnte alternativ skal reduseres på felt 1 og 2.

Et omarbeidet planforslag foreslås lagt ut til offentlig ettersyn.

Av bystyrets vedtak fra juni 2003 går det fram at det skal bevares et sammenhengende grøntbelte gjennom planområdet.

Bildet viser den sydlige delen av planområdet.



2 Innledning

2.1 Bakgrunn

Da kommuneplanens arealdel skulle behandles i juni 2003, valgte bystyret å utsette vedtaket for områdene ved Langemyrfjellet (Langemarka) og Langemyr, for å gi dem en ny og helhetlig vurdering.

I 1998 ble et reguleringsarbeid startet opp på den vestlige delen av planområdet mellom Tubus i nord og Tindlund-skolene i syd. Den gang ble planområdet kalt Skyssveien, og formålet med reguleringsplanen var først og fremst boligutbygging. Det viste seg at mange interesser og verdier er knyttet til dette området. Barnehagene og skolene på Hannestad og Tindlund viste til aktiv bruk av området til lek, skoleaktiviteter og undervisning, og det ble vist til at den sentrale beliggenheten mellom boligområdene, skolene og barnehagene gjør området særlig attraktivt. Beboerne i nærområdene viste til at disse områdene brukes av mange til turgåing og mosjon. Reguleringsprosessen ble etterhvert preget av et høyt konfliktnivå.

I juni i 1999 ble Grønnstrukturplan for Sarpsborg vedtatt i bystyret som en retningsgivende temaplan. Grønnstrukturkartet er en analyse av den status arealene hadde den gang grønnstrukturregistreringene ble gjennomført (i 1996). I grønnstrukturplanen fikk hele planområdet Langemyrfjellet og Langemyr status "meget store grønnstrukturverdier". Når det gjelder den delen av planområdet som kalles Langemyr, mottok kommunen innspill med forslag om utbygging i dette området i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel i 2003.

Med bakgrunn i konfliktene omkring reguleringsplanarbeidet for Skyssveien, de registrerte grønnstrukturverdiene, samt de innspill som var mottatt angående utbygging på Langemyr, valgte bystyret å utsette vedtaket for hele dette området da kommuneplanens arealdel ble lagt fram for behandling 19.06.2003. Bystyret fattet følgende vedtak for området:

"Det sammenhengende grøntdraget, slik det er vist i grønnstrukturplanen, i arealplanen områdene B-11.1 og B-13.1, samt Langemyrområdet, tas ut av planen og behandles på nytt med sikte på en helhetlig vurdering for å bevare et sammenhengende grøntbelte (B-11-1 og Langemyrområdet) og for å etablere utbyggingsområder der det er mest hensiktsmessig. Det vurderes etablering av utbyggingsområde i tidligere boligfelt 107 i Langemyrområdet."

To alternative planforslag ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 12. nov. - 17. des. 2004. Befolkningen i området var engasjerte og motstanden mot utbygging i området var stor, og en underskriftsaksjon med 1615 underskrifter fremmet forslag om å verne hele planområdet som friluftsområde. Det var behov for å avklare dette spørsmålet, og forslaget ble lagt fram for bystyret i et møte 17. mars 2005. Bystyret vedtok da følgende retningslinjer for den videre planleggingen:

"1. Folkeaksjonens krav om at hele området skal sikres som friluftsområde, avvises med henvisning til bystyrevedtak av 19.06.03.

2. Nye utbyggingsområder i kommuneplan for Langemyrfjellet og Langemyr skal be-

grenses til et mindre område i den nordre delen av planområdet. Arealet skal ha adkomst fra nord. Utfyllingsområde nr. 9 vurderes utbygd.

4. Hele det resterende området i kommunedelplanen disponeres til LNF-område (landbruk, natur, friluftsliv)."

2.2 Om kommunedelplanen

Med utgangspunkt i bystyrets vedtak har "Kommunedelplan for Langemyrfjellet og Langemyr" blitt utarbeidet. Planens viktigste formål er å bevare et sammenhengende grøntbelte gjennom hele planområdet, samt å lokalisere boligområder i nordre del av planområdet.

Grunnlagsutredning etter Stortomtmetoden

Det er utarbeidet en grunnlagsutredning, som sammen med innspillene til planarbeidet er lagt til grunn for planforslaget. Grunnlagsutredningen ble gjennomført etter Stortomtmetoden, som er en metode i planlegging av områder med eneboliger, kjedehus, rekkehus eller lavblokker. I stortomtmetoden blir verdiene i et planområde registrert, temakart som analyserer området blir utarbeidet, grønnstruktur skisseres, veisystem med samlevei og adkomstvei innpasses, og hustyper som er valgt etter terrengforholdene, plasseres.

Grunnlagsutredningen for denne kommunedelplanen omfatter en egnethetsvurdering og analyse av grønnstruktur, bygningsstruktur og infrastruktur. Analysen ble presentert som et anbefalingskart med naturområder, utbyggingsområder med infrastruktur og områder som kan vurderes enten til utbygging eller som naturområder. Analysen er på et overordnet nivå og er gjennomført av konsulenter fra Civitas, Inby og Byggforsk.

Planbeskrivelsen

I denne planbeskrivelsen gjennomgås rammer og føringer for planleggingen (kap. 3), samt at hovedpunkter fra analysen av planområdet presenteres (kap.4). En mer utfyllende gjennomgang av analysen kan finnes i grunnlagsutredningen. En oppsummering av medvirkningsprossen finnes i kap. 5. Videre beskrives hovedgrepene i planen og intensjonen med planen, eksempelvis om det sammenhengende grøntbeltet, utbyggingsprinsipper, utnyttingsgrad og prinsipper for veiløsninger i kap. 6.

Planbestemmelser og plankart

Den juridisk bindende delen av planen består av plankart og planbestemmelser.

Plankartet er utarbeidet i målestokk 1 : 5000. Følgende arealbrukskategorier er brukt:
- Byggeområder (boliger og barnehage)
- Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Planbestemmelsene (kap. 7) skal sikre at vi oppnår en ønsket utvikling i planområdet og omfatter bl.a. reguleringsplankrav, krav om å sikre de grønne arealer og forbindelseslinjer (stier) til eksisterende boligområder, krav til plassering, tetthet og utforming av bebyggelsen og krav som gjelder den tekniske infrastrukturen. Det er også utformet retningslinjer (kap. 7) til enkelte av planbestemmelsene. Retningslinjene utdyper innholdet i bestemmelsene og forklarer hvordan bestemmelsene skal forstås.

Planhorisont og gjennomføring

Planhorisonten til kommunedelplan for Langemyrfjellet og Langemyr er 2005-2016.

Før ny utbygging kan igangsettes må det utarbeides reguleringsplaner for utbyggingsområdene. Gjennom reguleringsplan avklares detaljer vedrørende veiutforming, utnyttingsgrad, parkering, fellesområder som lekeplasser, felles avkjørsler og felles gangareal og lignende forhold.

Kommunedelplanen gir føringer for reguleringsplanene ved å angi hvilke deler av planområdet som skal bevares som grønne områder, avgrense og angi utnyttingsgrad i byggeområdene og angi adkomst til byggeområdene.

I retningslinjene er estetikk, grønnstruktur og hensyn til økologi og miljø vektlagt. Det anbefales at LNF-områdene reguleres til friluftsområder. Det anbefales også at stortomtmetoden benyttes ved utarbeidelsen av reguleringsplanene for området, og at det legges til rette for økologisk utbyggingsprinsipper. Stortomtmetoden skal sikre en god utforming av boligområdene, bl.a. ved å bevare romslige grøntarealer, vegetasjon og terreng inne i boligområdene og private usjenerte hager.

Konsulenter fra Civitas, Inby og Byggforsk har utarbeidet en grunnlagsutredning etter Stortomtmetoden. Grønnstruktur, bygningstruktur og infrastruktur er vektlagt.

Kommunedelplanen har en analyse- og beskrivelsesdel, samt en juridisk del, som består av plankart og planbestemmelser.

Planhorisonten er 2005-2016.

Før utbygging kan igangsettes må det utarbeides reguleringsplaner.

Kommunen er pålagt å ta spesielle hensyn til områder, som er regulerte til eller tatt i bruk til friområder eller til lek.



3 Rammer og føringer

De viktigste statlige og regionale føringene er å ta spesielt hensyn til barn og unge, og å planlegge nye boligområder med god arealutnyttelse og en hensiktsmessig lokalisering med tanke på transport.

3.1 Rikspolitiske retningslinjer og fylkesplaner

De rikspolitiske retningslinjene og fylkesplanene gir uttrykk for en nasjonal og regional politikk, som skal hensyntas ved den lokale planleggingen. For kommunedelplanen for Langemyrfjellet og Langemyr er både de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, samt rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging viktige føringer.

Kommunene er pålagt å ta spesielle hensyn til barn og unges interesser. Særlig vektlegges hensynet til arealer som er regulerte til eller tatt i bruk til friområder eller lek. Dette gjenspeiles også i kommunens visjon om at Sarpsborg skal være en foregangskommune når det gjelder oppvekstvilkår for barn og unge

Intensjonen med de rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging er å planlegge arealbruken slik at transportbehovet reduseres. Gevinsten er mindre forurensning og bedre miljø. I areal- og transportplan for Nedre Glomma er disse retningslinjene fulgt opp ved å bl.a. angi anbefalt utbyggingstetthet i de ulike delene av kommunene, og gradert slik at de områdene som har beste kollektivdekning og som ligger mest sentralt, skal bygges ut tettest. For dette planområdet anbefaler fylkesplanen 3-5 boliger pr. daa, men med en lavere tetthet på 2-3 boliger pr daa i den sydvestlige delen pga. dårligere kollektivdekning.

3.2 Kommuneplanen

Sarpsborg bystyre har i kommuneplanen for Sarpsborg vedtatt en del mål og hovedgrep for utviklingen i kommunen fram mot 2016. Disse gir klare føringer for all arealplanlegging i kommunen. Når det gjelder kommunedelplan for Langemyr og Langemyrfjellet, er det målsettingene for boligområder og grønnstruktur som er de viktigste:

- Riktig funksjonslokalisering og arealøkonomisering skal vektlegges.
- Gode bo - og oppvekstmiljøer skal sikres med utgangspunkt i husholdningenes og den enkeltes behov.
- Barn og unge skal sikres tilstrekkelige og egnede arealer i de respektive lokalsamfunn og nærmiljøer.
- Bo- og nærmiljøene må planlegges slik at de blir attraktive, trygge og levende med gode gang- og sykkelveiforbindelser, tilstrekkelig med leke- og grøntarealer, gode forbindelser ut til de større rekreasjonsområdene og ved å legge til rette for en blandet alders- og fami-



Bildet viser den viktige gang- og sykkelveiforbindelsen gjennom planområdet.

liesammensetning i boligområdene.
- Rekreasjonsområder må sikres - både inne i byområdet og i øvrige deler av kommunen.

Når det gjelder grønnstruktur er de vedtatte målene:

- En sammenhengende grønnstruktur i byområdet og tettstedene med forbindelser til de omkringliggende markaområdene skal sikres.
- Innenfor gang- og sykkelavstand i tettbygde strøk må det sikres gode og tilstrekkelige grøntarealer, herunder torg og lekeplasser.
- Områder med meget store grønnstrukturverdier må sikres mot utbygging med mindre sterke samfunnsinteresser (barnehage, skole, sykehus, sentral veiutbygging, jernbaneutbygging) taler for omdisponering.
- Kultur- og fortidsminner må sikres og gjøres tilgjengelige.

3.3 Retningsgivende temaplaner

Sarpsborg bystyre har også vedtatt flere retningsgivende temaplaner, som gir føringer for kommunedelplan for Langemyrfjellet og Langemyr, og som danner grunnlag for analysen av planområdet.

I **Grønnstrukturplanen** (vedtatt 1999) er planområdets (Langemyr og Langemyrfjellet) status i 1999 vist med meget store grønnstrukturverdier, både som naturområde og som rekreasjonsområde. For områder med slik verdi er det angitt følgende i planen: "Ut fra hensynet til natur-, landskaps- og rekreasjonsverdiene bør en omdisponering av arealene, som forringer disse verdiene, ikke forekomme. Det kan være behov for tiltak for å sikre eller skjøtte disse arealene, slik at verdiene ikke forringes."

Gang- og sykkelveiplanen (vedtatt 2001) angir den viktige gang- og sykkelveiforbindelsen gjennom planområdet.

I kommunedelplan for biologisk mangfold (vedtatt 2002) fremstår området som et rikt naturområde, men det er ikke naturtyper som representerer spesielle biotoper. I planen er det imidlertid vedtatt et mål om at arealet av myr i kommunen ikke bør reduseres fra 2000-nivå, fordi denne naturtypen har hatt sterk tilbakegang de siste 50 årene.

Et viktig mål i kommuneplanen er å legge til rette for gode oppvekstvilkår for barn og unge, bl.a. ved å planlegge attraktive, trygge og levende bo- og nærmiljøer med gang og sykkelveiforbindelser og tilstrekkelig med leke- og grøntarealer.

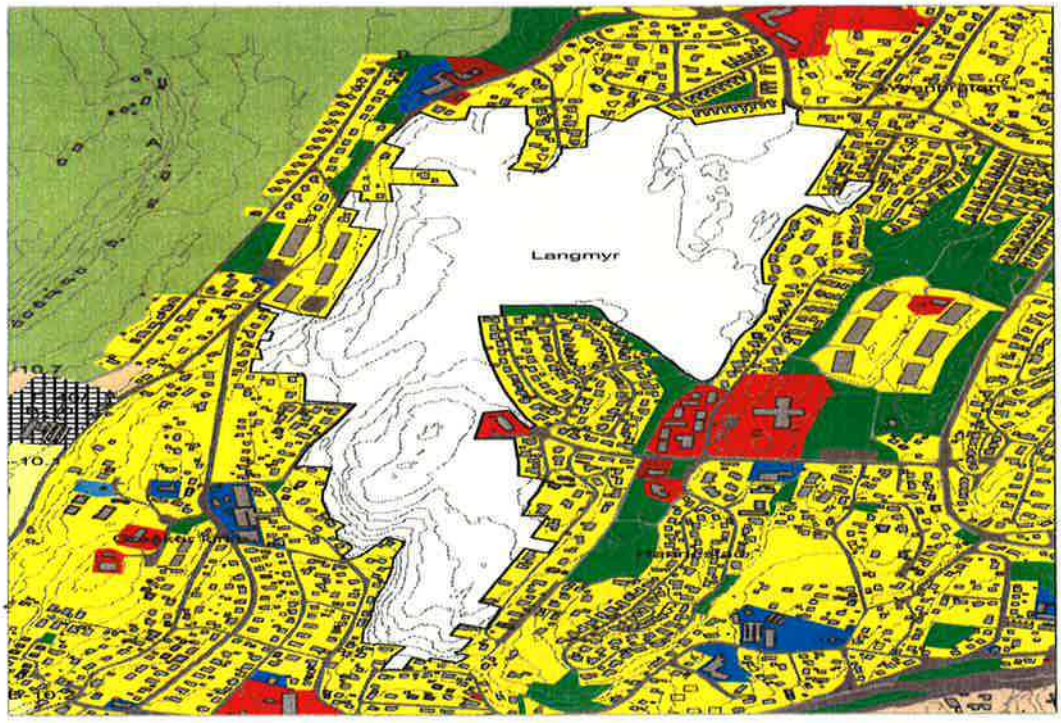
Skolebruksplanen (vedtatt 2001) viser anslått elevtallsutvikling og kapasitet ved skolene.

Et **utbyggingsprogram** ble utarbeidet som et retningsgivende vedlegg til kommuneplanens arealdel i 2003. I utbyggingsprogrammet angis den planlagte utbyggingen i kommunen i planperioden. En viktig ramme for boligbyggingen, er at boligbyggingen innenfor hver skolekrets skal tilpasses den anslåtte elevkapasiteten ved skolen. Når det gjelder kommunedelplan for Langemyrfjellet og Langemyr, ligger hoveddelen av planområdet innenfor Hannestad skolekrets, med en liten del av området innenfor Grålum og Tindlunds skolekretser. I utbyggingsprogrammet fra våren 2003 ble det gitt en ramme for utbygging i området på 350 boliger i løpet av planperioden fram til 2016, med en fordeling på 50 boliger til Grålum skolekrets og 300 boliger til Hannestad skolekrets.

Nye boligfelt innenfor planområdet vil sogne til Hannestad og Grålum skolekretser. Utbyggingen innenfor planområdet begrenses til 190 boliger i planperioden 2005-2016.

I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel og utbyggingsprogrammet høsten 2004, viste det seg imidlertid at restkapasiteten er lavere enn den som ble anslått i 2001, da prognosene for elevtallsutviklingen ble utarbeidet. Etter en gjennomgang av den siste tidens utbygging og fortetting i dette området, samt nylig vedtatte reguleringsplaner, viste det seg at planområdet kan bygges ut med 190 nye boligenheter innenfor planperioden.

Bystyrets vedtak om retningslinjer for det videre planarbeidet av 17. mars 2005, gir i tillegg klare føringer for planleggingen i området. Bystyrevedtaket er gjengitt i kap. 2.



Det hvite området på kartet viser hvilke arealer kommunedelplanen omfatter.

4 Analyse av planområdet

4.1 Lokalisering

Kommunens grønnstrukturplan fra 1999 viser at planområdet samlet sett har meget store grønnstruktur verdier.

Med utgangspunkt i bystyrets vedtak om å gi området en ny og helhetlig vurdering, er det gjennomført en mer detaljert studie av grønnstruktur verdiene.

Langemyr og Langemyrfjellet ligger i de vestlige delene av Sarpsborg byområde mellom Opstad i vest, Grålum i nord, Yven i øst og Tindlund i syd. Planområdet er et naturområde på mer enn 500 daa, og grunnforholdene består av grunn myr og fjell. Planområdet er omkranset av boligområder. Langemyrfjellet er også kjent som Langemarka, og området lengst i syd kalles Marenlia.

Planavgrensningen vises på kartet ovenfor. Grensen er justert noe ved Krokstien i henhold til kommuneplanens arealdel

Analysen bygger på grunnlagsutredningen fra Civitas, Inby og Byggforsk.

4.2 Landskap, natur og rekreasjonsverdier

De grunnlendte kollene med furutrær framstår som særlig verdifulle.

I Sarpsborg kommunes grønnstrukturplan er området analysert med utgangspunkt i registreringer av landskaps-, natur- og rekreasjonsverdier. Registreringene ble gjort i 1996. Grønnstrukturanalysen viste av områdene samlet sett hadde meget høy verdi som natur- og rekreasjonsområde.

Med utgangspunkt i bystyrets vedtak om at hele området skal gis en helhetlig vurdering, har det vært behov for en nærmere studie av grønnstrukturverdiene i området. Grunnlagsutredningen viser at enkelte deler av området har større landskaps- og rekreasjonsverdier enn andre deler.

Landskap

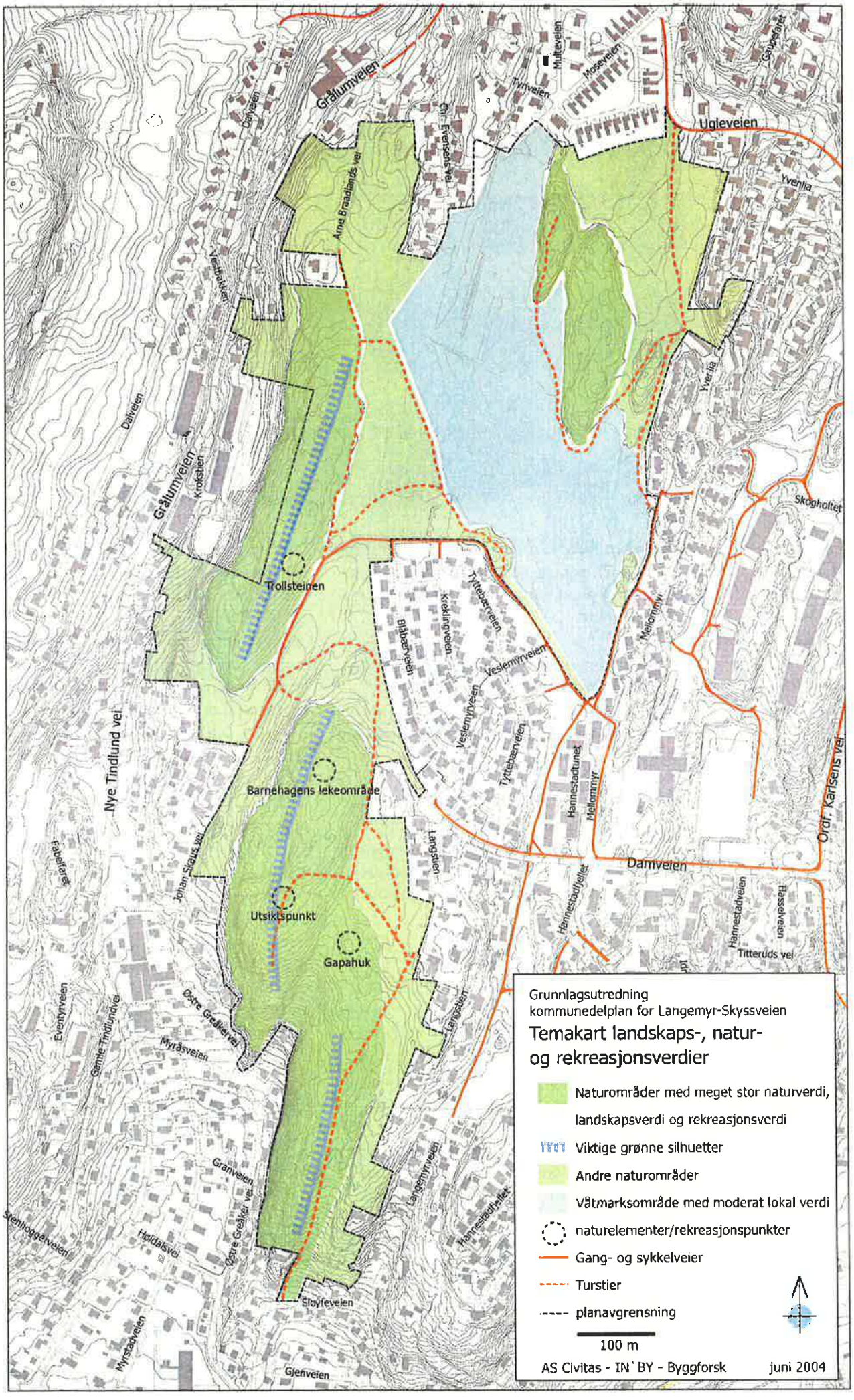
Til grunn for analysen av landskapsverdiene ligger en vurdering av utsiktspunkter, fjernvirkning, vegetasjon og terrengtyper.

Det er de grunnlendte kollene med furutrær, som framstår som særlig verdifulle. Kollene i syd er spesielt verdifulle med tanke på utsikt og fjernvirkning. Utbygging her ville bli svært eksponert og må derfor unngås. Tilsvarende anbefales ikke utbygging på andre karakteristiske koller i området, men at de bevares som grønne silhuetter og lokale orienteringpunkter. Se temakart neste side.

Natur

Området framstår som et større sammenhengende naturområde innenfor byggesonen. Det er et rikt fugle- og dyreliv som i stor grad har tilpasset seg nærheten til tettbebyggelsen. Det er ikke naturtyper som representerer spesielle biotoper.

Store deler av planområdet i nord er myr (Langemyr). Myren er imidlertid i stor grad berørt av tidligere torvdrift, og senkning av grunnvannstanden har bidratt til at den som



Grunnlagsutredning
kommunedelplan for Langemyr-Skyssveien

Temakart landskaps-, natur- og rekreasjonsverdier

- Naturområder med meget stor naturverdi, landskapsverdi og rekreasjonsverdi
- Viktige grønne silhuetter
- Andre naturområder
- Våtmarksområde med moderat lokal verdi
- naturelementer/rekreasjonspunkter
- Gang- og sykkelveier
- Turstier
- planavgrensning

100 m

AS Civitas - IN`BY - Byggforsk juni 2004



Trollsteinen, som er en flyttblokk fra istiden, har et mytisk preg og bør bevares.

Langemyr har, på grunn av tidligere torvdrift, fått senket grunnvannstand, og kan derfor ikke karakteriseres som spesielt verdifull som biotop.

økosystem ikke kan karakteriseres som spesielt verdifull som biotop. Det er derfor grunnlag for å si at en utbygging er en alternativ bruk av myren.

På kollen i nordvest ligger en markert flyttblokk fra istiden, Trollsteinen (se bildet ovenfor og temakart på forrige side). Den har et mytisk preg, og det er viktig å bevare Trollsteinen og dens omgivelser.

Utbygging av deler av området og mer bruk av gjenværende grøntområder, vil kunne redusere områdets verdi som biotop. Naturområdene vil imidlertid uansett kunne bevares store nok til at fugleliv og innsektsfauna i stor grad kan opprettholdes.

Rekreasjonsverdiene kan i stor grad opprettholdes ved at det sikres et sammenhengende grøntbelte fra Langemarka i syd til kollene i nord.

Grøntkorridorer og viktige forbindelseslinjer bør også sikres.

Rekreasjon

Det er særlig kollene med furuskog som er mye brukte nærrekreasjonsområder, men også andre deler av planområdet er i hyppig bruk. Verdien av det sammenhengende naturområdet framheves, fordi man kan være ute i naturen uten å få bebyggelsen innpå seg.

Kollene i syd (Langemyrfjellet eller Langemarka) er et vakkert naturområde med vid utsikt. Det er sammenhengende stier gjennom området, som brukes mye til turgåing og jogging, og en gang- og sykkelvei gjennom området forbinder Hannestad og Tindlund.

Deler av planområdet benyttes mye som nærrekreasjonsområde for barn, og flere plasser bærer preg av organisert lek og aktivitet, f.eks. barnehagens uteområde og gapahuken som Hannestad skole har satt opp. Betydningen av disse delene av området for barnehager, skoler og barn i lek er understreket flere ganger i innspillene til planen. Det vises også til at de flate arealene i nord (Langemyr) brukes til skigåing om vinteren. Til fri lek er det særlig områdene tett opp til bebyggelsen som benyttes. Ved en utbygging på slike arealer vil lekeområdene forflytte seg innover i det grønne området. Det har man erfaring med fra tidligere utbygging i dette området og fra andre steder.

Rekreasjonsverdiene kan i stor grad opprettholdes ved at kommunedelplanen sikrer sammenhengende grøntområder fra Langemarka i syd til de foreslåtte utbyggingsområdene i nord. Stier og korridorer gjennom de nye boligområdene reguleres slik at de sikrer forbindelsen fra eksisterende boligområder til grøntområdene.

4.3 Service, skoler og barnehager

Nærsenteret Hannestad, og områdesentrene Grålum og Greåker betjener befolkningen i området. Området er omgitt av busslinjer langs Grålumveien og Nye Tindlundvei og gjennom Hannestad i Ordfører Karlsens vei med en avstikker inn i Damveien til Tuneskipet barnehage.

Området sogner vesentlig til Hannestad skole, men deler av planområdet ligger i Tindlund og Grålum skolekretser. Det er fire barneha-



Tuneskipet barnehage ligger på grensen mot planområdet og bruker nærområdet sitt til lek og aktiviteter.

ger i nærheten av planområdet; Tuneskipet, Tindlund, Skogholtet og Tubus. I nærområdene finnes også opparbeidede lekeplasser og en fotballbane, Yvenbanen.

4.4 Infrastruktur

Veier
Området omkranses av hovedveiene Grålumveien (riksvei 114), Nye Tindlundvei (samlevei), Ugleveien (samlevei) og Ordfører Karlsens vei (samlevei). Kapasiteten på det overordnede veinettet er god bortsett fra kryssløsningen for Ordfører Karlsens vei på riksvei 109, der lokaltrafikken i dag ikke har prioritet. Dette bidrar til kødannelse, og til at folk kjører omveier for å unngå problemet.

I øst er boligområdene tilknyttet Damveien, som fører ut i Ordfører Karlsens vei. I nordøst ligger Moseveien, som fører ut i Ugleveien og videre til Grålumveien. I nordvest ligger Chr. Evensensvei og Arne Braadlands vei, som fører ned mot Grålumveien. I vest ligger Johan Skaus vei, som fører ned til Nye Tindlund vei.

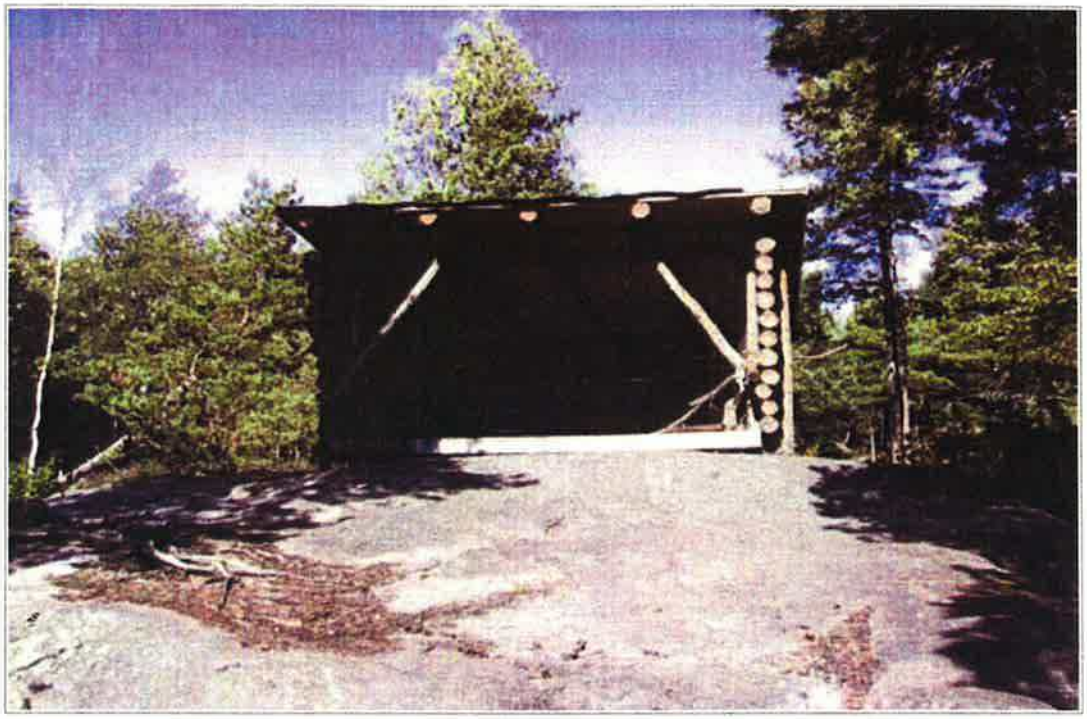
Veiene i området er utviklet etter kommunens normer for samleveier og adkomstveier i middels tett bebyggelse. Kommunens normer er basert på Vegdirektoratet håndbok 017. Veslemyrområdet i enden av Damveien er et godt eksempel på smale adkomstveier med lav hastighet, som gir et trafikksikkert område og lave opparbeidelseskostnader.
Veier som er større enn kriteriene for adkomstveiene - og opp til 2000 m lange - går under kategorien samleveier, og disse gis en høyere standard. Damveien er en typisk samlevei, og den har en ÅDT på 3000 i krysset ved Ordfører Karlsensvei. Det går også bussrute opp Damveien med snuplass ved barnehagen.

Gang- og sykkelveiforbindelsene gjennom området må bevares.

Det er finnes noen sentrale gang- og sykkelveiforbindelser og mange stier i området. Ved en utbygging må man ta utgangspunkt i disse og sørge for sammenknytning og at det gode nettverket bevares.

Ledningsnett
Ledningsnettets kapasitet vurderes å være tilstrekkelig til å ta imot en utbygging i området. Det er også vurdert å være tilstrekkelig kapasitet på energinettet i området.

Støy
Samtlige av de eksisterende boligene langs Grålumveien ligger under den støygrensen, som i henhold til forskrift utløser tiltak.



Skolene og barnehagene i nærområdene har vist på kart hvilke deler av planområdet de bruker mest til undervisning og aktiviteter. De ber om at disse delene av planområdet bevares som grønne områder.

5 Medvirkning

5.1 Om medvirkningsprosessen og innspill til planarbeidet

Innspill til planarbeidet har kommet inn fra statlige myndigheter, fra skoler og barnehager, fra beboere i nærområdet og fra grunneiere.

Det er lagt stor vekt på medvirkning og informasjon ved utarbeidingen av planforslaget. Det er mange mennesker, både voksne og barn, som er opptatt av områdene ved Langemyr og Langemyrfjellet (Langemarka og Marenlia). De har ønsket å følge med i planprosessen og flere har kommet med innspill til arbeidet.

Tidlig i planprosessen ble det tatt kontakt med de skolene og barnehagene som ligger i nærområdene. I et møte ble disse enige om at Hannestad skole og Tuneskipet barnehage skulle være deres representanter i planarbeidet, bl.a. ved å delta på befaring og i møter. Grålum skole og Tubus barnehage ga uttrykk for at de vurderer området å være noe perifert for dem, og at de derfor ikke ville komme til å involvere seg i prosessen. De ønsket likevel å holdes informert.

Utgangspunktet for de fleste av beboerne i nærområdene er at de ikke ønsker noe ny utbygging.

Flere av grunneierne ønsker utbygging.

Skole- og barnehagerepresentantene var også villige til å bidra med å formidle barnas og de unges synspunkter.

Det har vært arrangert flere åpne møter i planprosessen, både informasjonsmøte ved oppstart, møte om konsulentenes anbefalinger og møte i forbindelse med 1. gangs offentlig ettersyn. Det har også blitt lagt ut informasjon om planprosessen på kommunens nettside, i kommunens servicetorg og på biblioteker.

Samtlige grunneiere og hjemmelshavere innenfor planområdet har blitt holdt informert om planprosessen like fra oppstart. Flere av dem har engasjert seg i møter og har kommet med innspill til arbeidet. De to største grunneierne, samt enkelte av de mindre grunneierne har gitt uttrykk for ønske om utbygging på sine eiendommer.

Fra skolene og barnehagene er det vist på kart hvilke områder de bruker mest til lek og undervisning, og de ber om at disse områdene bevares. Det uttrykkes også bekymring for kapasiteten ved Tindlund og Hannestad skoler på grunn av all utbyggingen som pågår i området.

Mange av beboerne i nærområdene har også engasjert seg i saken og har deltatt aktivt i møter og ved å sende inn innspill. I forbindelse med 1. gangs offentlig ettersyn av planen krevde Aksjonsgruppen for Langemyr at hele planområdet skal vernes som friluftsområde. Til støtte for dette kravet ble det samlet inn og overlevert 1615 underskrifter. Kravet ble lagt fram for bystyret i et møte 17. mars 2005



I innspillene til planarbeidet blir det pekt på at det er siktproblemer i krysset mellom Arne Braadlands vei og Grålumveien (riksvei 114).

Mange av innspillene til planarbeidet har også hatt fokus på vilthensynene. Beboerne i nærområdet har i sine innspill, som gjelder områdets rekreasjonsverdi, trukket fram betydningen av at dette naturområdet er stort nok til at det har et rikt dyre- og fugleliv og hvordan dette øker rekreasjonverdien. Også for skolene og barnehagene har dette betydning.

Når det gjelder adkomst til eventuelle nye boligfelt i den nordlige delen av planområdet, gjør Statens vegvesen oppmerksom på at dersom Arne Braadlandsvei velges som adkomstvei, må det reguleres inn en tilfredsstillende kryssløsning ved Grålumveien. Videre gjøres kommunen oppmerksom på at eventuelle boligfelt som vender ut mot Grålumveien, kan være utsatt for trafikkstøy, og at det må gjøres støyberegninger i forbindelse med regulering av områdene.

5.2 Hvordan innspillene er hensyntatt

I et bystyremøte 17. mars 2005 vedtok bystyret retningslinjer for det videre planarbeidet. Aksjonsgruppens krav ble avvist med henvisning til det vedtaket bystyret hadde gjort i juni 2003, dvs. at planområdet skal vurderes både med tanke på å bevare sammenhengende grønnstruktur og med tanke på boligutbygging. Imidlertid avgrenset bystyret de områdene som skal vurderes for boligutbygging til " å begrenses til et mindre område i den nordre delen av planområdet og at "arealet skal ha adkomst fra nord."

Ved å lokalisere nye boligområder til den nordre delen av planområdet blir skolenes og barnehagenes mest brukte områder bevart. Et sammenhengende grøntbelte er også bevart fra Tindlundskolene i syd og nordover langs kollene (Langemyrfjellet) og ved Langemyr. I den sydlige delen av planområdet er det ikke foreslått annen utbygging enn innfyllingstomter langs Langstien i tråd med bystyrevedtaket.

Kapasiteten til skolene er hensyntatt ved at det er er foreslått et utbyggingsomfang som samsvarer med de beregninger som er gjort for ledig kapasitet ved skolene i kommunens utbyggingsprogram.

Hensynet til viltet og betydningen av et rikt dyre- og fugleliv i Langemyrområdet er hensyntatt ved at boligområdene som hadde planlagt adkomst til Arne Braadlandsvei er tatt ut av planen.

Inngrepet i myra er redusert ved at antall boliger er redusert fra 190 til 120. Det er opprettholdt samme boligtetthet.

Mange av innspillene er hensyntatt og er innarbeidet i planforslaget.



6 Beskrivelse av planforslagene

6.1 Hovedgrep

I planforslaget er det bevart et sammenhengende grøntbelte gjennom hele planområdet.

Grønnstruktur
I planforslaget er det bevart et sammenhengende grøntbelte som strekker seg fra den sydlige delen av planområdet (Langemarka og Marenlia) via kollene (Langemyrfjellet) til Langemyr. Kollepartier og naturområder med høy verdi, inklusive utsiktspunkter, Trollsteinen, gapahuken, barnehagenes og skolenes uteområder, barnas mest brukte lekeområder og mange viktige stier bevares, som del av den sammenhengende grønnstrukturen.

Ny bebyggelse må tilpasse seg eksisterende bebyggelse, der den grenser inntil.

Kollepartiene på nordsiden av myren skal også bevares som grøntområde, og det vil derfor fortsatt være mulig å stå på ski i bakkene der, samt at barnehagenes uteområde er bevart.

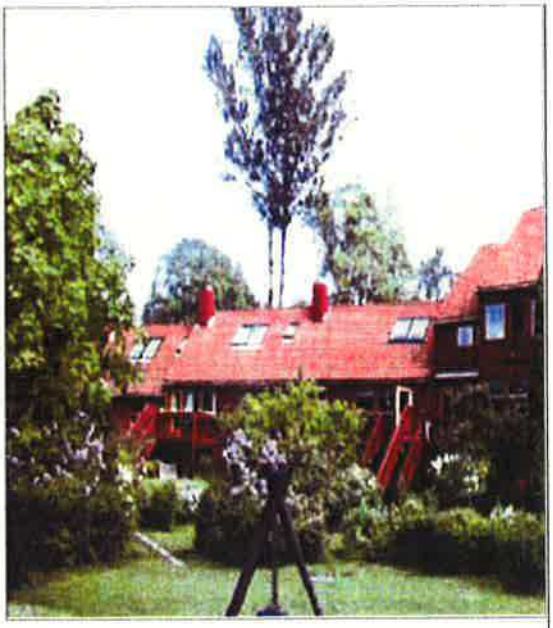
Det er foreslått å bevare, eventuelt opprette nye, forbindelseslinjer (stier) gjennom planlagte nye boligfelt til de eksisterende boligområdene, slik at adkomst til de grønne områdene sikres.

Utbyggingsområder, utnyttingsgrad og bebyggelsesstruktur
En oversikt over utbyggingsfelt, feltstørrelser, utnyttingsgrad (tetthet), antall boliger på hvert felt og adkomstløsninger i de to planalternativene er vist i tabellene på s. 20. Utbyggingsomfanget er i begge alternativene foreslått til 120 boliger.

For de planlagte boligfeltene er det samlet sett foreslått en høyere utnyttingsgrad enn det som er mest brukt i de boligområdene, som omkranser planområdet. Dette fordi både kommuneplanen og regionale og nasjonale føringer tilsier at arealer skal utnyttes bedre enn tidligere gjennom f.eks. fortetting. Tettheten varierer imidlertid også i de nærmeste boligområdene fra 5, 8 boliger pr. daa i Skogholtet, til 2, 4 boliger pr. daa i Yvenlia og 1, 2 boliger pr. daa i Veslemyrfeltet.

Innenfor planområdet er det foreslått en tetthet, som varierer fra 1 bolig pr. daa på innfyllingstomtene langs Langstien, til 2 boliger pr. daa i de feltene, som ligger nærmest eksisterende bebyggelse, og til den høyeste utnyttingsgrad, 3 boliger pr. daa, som er foreslått i felt 3, som grenser mot en husrekke i Moseveien med tettere





Planområdet er egnet til en variasjon av boligtyper.

Eksemplene på bildene er fra Oslo og viser boligområder med 2 boliger pr. daa (øverst til venstre), og 2, 9 boliger pr.daa (øverst til høyre).





De nederste bildene viser et felt med en kombinasjon av lavblokker og rekkehus med underjordisk parkering og en samlet utbyggingstetthet på 5, 8 boliger pr. daa

Bildene er hentet fra grunnlagsutredningen.

bebyggelsesstruktur.

Det er viktig at den nye bebyggelsen i de foreslåtte utbyggingsområdene tilpasser seg bebyggelsen i eksisterende boligområder. I retningslinjene til boligbebyggelsen i planen er det derfor anbefalt at de delene av de nye boligfeltene, som grenser mot eksisterende bebyggelse, skal ha en lavere tetthet enn de delene som ligger ut mot ubebygde områder.

Infrastruktur

Veier

De foreslåtte boligfeltene får adkomst enten ved å koble seg til eksisterende veier, som utbedres eller forlenges, eller ved å bygge ny adkomstvei.

Felt 2 får adkomst via en forlengelse av Chr. Evensens vei og Moseveien. Feltene 3 og 4 får adkomst via en ny samlevei fra Ugleveien.

Felt 9, som er innfyllingstomtene i Langstien, får adkomst til Langstien.

I henhold til kommunens vedtekter skal en adkomstvei til et boligfelt med mer enn 30 boenheter ha en minimum veibredde på 4, 5 m. Kommunens standard for slike veier tilsier også bygging av fortau, samt belysning langs veien. For adkomstveiene Arne Braadlandsvei og Moseveien, kan disse kravene innfris, og det kan derfor foreslås en samlet utbygging på mer enn 30 boenheter til disse veiene. Chr. Evensens vei er smalere og kan derfor foreslås som adkomstvei til maksimalt 30 boenheter. Veiutformingen skal innby til liten fart på adkomstveiene - 30 km /t - ved å lage veier med "myk" linjeføring.



Kostnader til masseutskifting av myr vil utgjøre en vesentlig del av utbyggingskostnadene.

Stier
Det går flere gamle og mye brukte stier gjennom de foreslåtte utbygginsområdene. Disse gamle forbindelseslinjene må hensyntas gjennom reguleringsplanene for de nye boligfeltene.

Vann og avløp
Generelt skal overvann og takvann håndteres lokalt og infiltreres i grunnen på den enkelte tomt. Hovedledninger for vann og avløp legges i veiskulder.

Drenering av myren
Med henvisning til de undersøkelser som er gjort av myren, anslås det at hele myren er bebyggbar ved en gjennomføring av drenering og masseutskifting av torvmassene. Ytterligere undersøkelser av myrens dybdeforhold, bør gjennomføres i forbindelse med regulering. Deler av felt 2 er lokalisert til myren. Det må påregnes høyere utbyggingskostnader i dette feltet på grunn av behovet for masseutskifting. Det forutsettes at det søkes løsninger for VA-nettet som medfører at grunnvannstanden i myra ikke senkes.

Utbyggingsøkonomi
Det er først og fremst kostnader til adkomstvei og samlevei og kostnader til masseutskifting av myr, som vil utgjøre forskjellene i utbyggingskostnadene. De høyeste veikostnadene er knyttet til den nye samleveien til feltene 3 og 4. Til felt 2 er det knyttet kostnader til masseutskifting av myr. Det er blant annet derfor foreslått relativt høy utnyttingsgrad i disse tre feltene, slik at kostnadene fordeles på flere enheter.

I Arne Braadlandsvei vil det være behov for relativt omfattende standardheving, og det kan ut fra hensynet til utbyggingsøkonomien være en fordel å bygge ut samlet i felt 1 og den del del av felt 2 som skal ha adkomst hit, slik at veikostnadene kan fordeles på flere enheter.

Eierforhold
Innenfor planområdet er det to store grunneiere, og flere mindre grunneiere. Den ene store grunneieren er Borg Næring og Eiendom (BNE), som i sin tid kjøpte store arealer innenfor planområdet med tanke på boligbygging. BNEs arealer innenfor planområdet foreslås nå bevart som sammenhengende grøntområde.

Skolekapasitet
Som nevnt under kapitlet om rammer og føringer (kap. 3) har rammene for utbygging i planområdet endret seg i den perioden planarbeidet har foregått. Ved rullering av kommunens utbyggingsprogram høsten 2004 har det vist seg at boligbyggingen i de to skolekretsene Hannestad og Tindlund, har vært større enn det som ble lagt til grunn for utbyggingsprogrammet våren 2003. Det



betyr at restkapasiteten til de to skolene er redusert, og det betyr igjen at planlegging av nye boliger innenfor planperioden fram til 2016, må reduseres i forhold til "2003-nivå", dersom skolekapasiteten ikke skal sprenges.

I henhold til de vurderinger av elevtallsutvikling og skolekapasitet, som ble gjort høsten 2004, kan det i planperioden 2005-2016 bygges ut 190 boenheter innenfor planområdet Langemyrfjellet og Langemyr. Disse fordeles med 50 boenheter til Grålum skolekrets og 110 boenheter til Hannestad skolekrets. Det legges altså ikke opp til at noen boliger innenfor planområdet skal sogne til Tindlund skole, fordi det her ikke er ledig kapasitet. Det innbærer igjen at skolekretsgrensen mellom Tindlund og Hannestad skole må justeres noe.

Barnehage

Det er anslått at med den samlede boligutbyggingen i denne delen av kommunen i planperioden 2005-2016, vil det være behov for en barnehage til i dette området. I planforslaget er det derfor foreslått en barnehage i den nord-østlige delen av planområdet ved felt 3. Med den foreslåtte beliggenheten har barnehagen nærhet til naturområder. Barnehagen vil få adkomst til den foreslåtte nye samleveien fra Ugleveien.



Tuneskipet barnehage er en av de 4 barnehagene som i dag finnes i nærheten av planområdet.

Felt	Størrelse i daa	Utnyttings-grad / tetthet	Antall boliger	Adkomst	Merknad
2	20,8	2,5 pr. daa	52	Chr. Evensensvei og Moseveien	Hovedsaklig på myr
3	11,3	3 pr. daa	34	Ny adkomstvei via Ugleveien	
4	10,9	2,5 pr. daa	27	Ny adkomstvei via Ugleveien	
9	5,0	1 pr. daa	7	Langstien	Ikke reguleringskrav
Sum	77		120		

6.2 Beskrivelse av to planalternativer

Tabellen over viser antall boliger fordelt på de ulike felter.

De arealer, som i kommunedelplanen er disponert til LNF-områder, bør reguleres til friluftsområder samtidig som boligfeltene skal reguleres.

6.3 Om reguleringsprosess og gjennomføring

I grunnlagsutredningen og i kommunedelplanen er prinsippene for stortomtmetoden tatt i bruk (se s. 7). Det anbefales at denne metoden også legges til grunn for de reguleringsplanene, som skal utarbeides for de ulike boligfeltene. Gjennom stortomtmetoden sikres en god utforming av boligområdene. God utforming betyr blant annet god boligkvalitet, romslige grøntarealer, private usjenerte hager, bevaring av vegetasjon og terreng inne i boligområdet og lave tomteopparbeidingskostnader. Rammene for slik reguleringsplanlegging er lagt gjennom denne kommunedelplanen.

De grønne verdiene har vært sterkt fokusert gjennom hele planprosessen. Det er derfor nærliggende at disse verdiene bør ivaretas også i den videre prosessen med regulering og utbygging. De siste årene er det utviklet flere gode prinsipper for hvordan økologiske hensyn kan innarbeides i boligfeltene. Dette gjelder faktorer som tomtevalg, materialvalg, ressursbruk og håndtering av restprodukter. Det anbefales at økologiske hensyn blir lagt til grunn for reguleringsplanene og utbyggingen i planområdet.

7 Bestemmelser og retningslinjer

Plankartet angir lokalisering av følgende områder:
- Byggeområder
  - Boligområder
  - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål (barnehage)
- Landbruks-, natur- og friluftsområder
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

PLANBESTEMMELSER

§ 1 BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALKATEGORI

§ 1.1 STØY
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn ved all nyetablering og bruksendring.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

§ 2.1 Plankrav
(Plan- og bygningslovens § 20-4, bokstav a)

I områder som på plankartet er markert som fremtidig byggeområde kan bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning ikke oppføres, og heller ikke endres vesentlig, før området inngår i en reguleringsplan.

Unntatt fra plankravet er felt 9.

Planområdet, unntatt felt 9, skal reguleres samlet.

Følgende adkomstløsninger skal reguleres:
- Felt 3 og 4 skal ha adkomst fra ny samlevei fra Uglevcien.

§ 2.2 Utbyggingsrekkefølge
(Plan- og bygningslovens § 20-4, bokstav b)

Tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, veinett, herunder også gang- og sykkelveier og grønne korridorer / stier, og skoletilbud skal være etablert før nye utbyggingsområder kan tas i bruk.

§ 2.3 Areal- og funksjonskrav
(Plan- og bygningslovens § 20-4, bokstav d)

a) Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

b) I reguleringsplaner skal det vises på plankart hvor og hvordan barns behov for brukbart og nok uteareal, lekeplasser, fellesrom og trafikksikkerhet skal ivaretas innenfor planområdet. Utbygging og gjennomføring av tiltak skal skje i samsvar med RPR for barn og unge, T-1/95.

c) I reguleringsplaner skal det vises på plankart tilstrekkelige og gode korridorer, som fører gjennom eksisterende og nye boligområder og ut til grøntområder.

§ 2.4 Boligbebyggelse
(Plan- og bygningslovens § 20-4, bokstav b)

a) Byggeområdene skal ha et opplevelsesrikt miljø preget av nærhet til natur og høyverdig samtidsarkitektur. Byggeområdene kan ha ulikt preg, men skal enkeltvis og samlet ha høy arkitektonisk kvalitet.

b) Ny bebyggelse, som grenser inn mot eksisterende bebyggelse, skal ha en form, bebyggelsesstruktur, plassering og bruk, som harmonerer med eksisterende bebyggelse i området der den skal oppføres.

c) Veiledende gjennomsnittlig tetthet:
- Felt 2 og felt 4 skal ha en veiledende tetthet på 2, 5 boligenheter pr.daa.
- Felt 3 skal ha en veiledende tetthet på 3 boligenheter pr. daa.

- Felt 9 (innfyllingstomtene) skal ha en veiledende tetthet på 1 boligenhet pr. daa.

RETNINGSLINJER

Retningslinjene utdyper innholdet i bestemmelsene og forklarer hvordan bestemmelsene skal forstås.

Retningslinje til § 2.1 Plankrav

Planmyndigheten
Det faste utvalget for plansaker vil påse at de private reguleringsforslagene oppfyller lovformelle krav, og bystyret skal som øverste planmyndighet ta endelig stilling til reguleringsplanene.

Regulering av friluftsområdene
De områdene som på plankartet er markert som landbruks-, natur- og friluftsområder, skal reguleres til spesialområde friluftsområde og skal inngå som del av reguleringsplanene for boligfeltene. En anbefalt avgrensning av reguleringsplanene er vist på eget temakart.

Dokumentasjonskrav
I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for tiltakets innvirkning på grønnstrukturen.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Stortomtmetoden
Stortomtmetoden er en metode i planlegging av områder med eneboliger, kjedehus eller rekkehus, som anbefales ved utarbeidelsen av reguleringsplanene. Metoden er beskrevet i Byggforskserien 310.108 "Stortomtmetode i arealplanlegging av småhusbebyggelse". Kommunedelplanen er utarbeidet etter stortomtmetoden, slik at forholdene ligger til rette for å lykkes med utformingen av småhusområdene ved å følge opp stortomtmetoden i reguleringsplanene.

En stortomt er en arealmodell med øvre og nedre grenseverdier for totalstørrelse, bredder, lengder, stigninger langs senterlinje veier, sidevcis hellinger, posisjon for tilknytningspunkter til samlevei, valg av bebyggelsesmønster, hustype m.m.

Framgangsmåten begynner med registrering, så utarbeides temakart som analyserer området, det skisseres en grønnstruktur, veisystem med samlevei og adkomstvei innpasses, og hus, som er valgt etter terrengforholdene plasseres.

En eller flere stortomter kan innpasses i hvert byggeområde. Byggeområdene er gjennom kommunedelplanen lokalisert mellom samleveier og friområder. Slik sikres overflødige veier, det blir plass til hager uten innkikk, og øvrige grøntområder kan komme i riktig posisjon i forhold til bebyggelsen. Flere typer stortomter kan kombineres. Bygningene plasseres slik at de blir betjent av både grønnstrukturen og veistrukturen.

Økologisk prinsipper i reguleringsplanleggingen
Gjennom reguleringsplanene skal det legges til rette for faktorer som miljøvennlig tomtevalg, klimatilpasning, nøkternt arealforbruk, skånsom utbygging, ressurseffektivitet (lavt energiforbruk, fornybare energikilder), sunt materialbruk og godt inneklima, forsvarlig håndtering av restproduktene (stedlig håndtering av overflatevannet, kompostering, kildesortering osv.).

Bebyggelsesmønster og bygningsutforming skal sikre gode mikroklimaer, og det skal brukes sunne, miljøriktige og energisparende materialer og konstruksjoner.

Kulturminnevern
Tiltak som kan virke inn på automatisk fredete og vedtaksfredete kulturminner og verneverdige kulturmiljø skal oversendes kulturmyndighetene til uttale tidligst mulig og før vedtak.

Retningslinje til § 2.3 Areal- og funksjonskrav

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligområder skal lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge vurderes før boliger og veier plasseres.

Bevaring av naturlige lekesteder.
Steder som er eller peker seg ut som framtidige naturlige lekesteder utformes med

tanke på dette og gjøres tryggere gjennom nødvendige sikringstiltak. Steder som allerede er tatt i bruk av barn som naturlige lekeområder bør sikres som del av framtidige lekeplasser eller uteområder.

Krav til uteområder generelt.
Inngangsområdet for hver bolig skal være stort nok og utformes slik at både voksne og barn kan bruke området til lek og opphold. Innenfor nærområdet, maksimum 150 m fra inngangsdøren, skal det finnes mulighet for ball-lek, sykling og aking på areal sikret mot kjøretrafikk og skjermet mot nabokonflikter. Innenfor grenda, maksimum 500 m fra inngangsdøren, skal det finnes plass til plasskrevende ballspill, sykling, aking og byggelek på areal sikret mot kjøretrafikk og skjermet mot nabokonflikter. Det skal også finnes naturterreng med trær og annen vegetasjon. Lekeplassen må ligge på en solrik del av tomten og være tilfredsstillende belyst. Lekeplassen skal ikke være utsatt for støynivå høyere enn 55 dBA.

Felles eller offentlig leke areal skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

Krav til lekeplasser i områder med middels tett og åpen bebyggelse.
I områder med boliger skal det settes av areal og opparbeides felles lekeplasser tilsvarende minimum 25 m² pr. bolig som fordeles på de forskjellige typer lekeplasser. Areal brattere enn 1:3 eller smalere enn 2 m regnes ikke med.

Lekeplass ved inngang:
Lekeplass ved inngang kreves bare i de områder der ikke alle leiligheter har minimum 50 m² privat uteareal eller tilgang til tilsvarende fellesområde på bakken i direkte tilknytning til boligen. Min. 5 m² av lekeplassareal pr. bolig skal settes av til lekeplass ved inngang. Gangavstanden til inngangs- lekeplassen skal være maksimum 50 m fra de boligene den skal betjene. Plassen skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling, manøvrering av rullestol og frasetting av barnevogn. Plassen bør også inneholde klatreredskap og huske.

Nærlekeplass:
Minimum 10 m² av lekeplassarealet pr. bolig skal inngå i en felles nærlekeplass som ligger i maksimum 150 m gangavstand fra inngangen til de boligene den skal betjene. Nærlekeplassen bør være minimum 500 m². Kommunen kan stille krav til plassens utforming, utstyr, hellingsforhold, overflatebehandling m.v., slik at den best mulig supplerer uteområdene i nærområdet. Plassen skal være skjermet mot naboer slik at konflikter søkes unngått.

Grendelekeplass:
Minimum 10 m² av lekeplassarealet pr. bolig skal inngå i en felles grendelekeplass som ligger i maksimum 500 m gangavstand til de boligene den skal betjene. Lekeplassen skal gi plass for særlig plasskrevende lek, ballspill, skøyter, byggelek o.l. kommunen kan stille krav til plassens utforming, hellingsgrad, overflatebehandling, utstyr etc. Minst 50% av arealet skal være jevn flate egnet for ballspill. Plassen skal også inneholde park- eller naturareal med slitesterk trevegetasjon der bygging av lekehytter etc. er tillatt. Plassen skal være skjermet mot naboer slik at konflikter søkes unngått.

Sammenslåing av enheter:
Når hele boligområdet ikke omfatter mer enn 30 boliger, eller når boligområdet ligger i spesielt vanskelig terreng med dårlige adkomstmuligheter, kan lekeplass ved inngang og nærlekeplass slås sammen til en enhet med maksimum gangavstand 100 m fra de boliger den betjener. Når hele boligområdet ikke omfatter mer enn 200 boliger, kan nærlekeplass og grendelekeplass slås sammen til en enhet med maksimum 150 m gangavstand fra de boliger den betjener.

Summen av fellesareal til lek og opphold skal i hovedregelen være minst 25 m² pr. bolig. Lekearealer for små barn skal være dekket innenfor arealet til det enkelte prosjekt eller i umiddelbar nærhet. Det skal minimum avsettes 5 m² pr. bolig til slike lekearealer og det totale arealet skal være minimum 150 m². Ved kvartalsbygging skal det avsettes minimum 500 m² eller 15 m² pr. bolig til leke areal for barn. Dersom behovet for lek og oppholdsareal for større barn og voksne skal dekkes utenfor det aktuelle arealet, skal dette dokumenteres. Det må gjøres rede for avstand, størrelse på arealene og den tiltenkte bruk.

Erstatningsområder:
Ved omdisponering av arealer som er i bruk til rekreasjon, park og lek (grøntområde), skal tilsvarende eller bedre erstatningsarealer

avsettes og opparbeides til minst like høy eller bedre standard. Kravet gjelder uavhengig av om eksisterende grøntområde som omdisponeres er regulert til friområde. Slike endringer kan skje gjennom en reguleringsmessig behandling av tiltaket, og nye erstatningsarealer skal tilsvarende sikres gjennom reguleringen. For tilsvarende eller bedre erstatningsarealer vurderes følgende:

- Fysisk størrelse
- Lysforhold
- Støy
- Lokalklima
- Beliggenhet og topografi
- Beplantning
- Utstyr
- Sikkerhet

Krav til fellesarealer og grønnstruktur

Fellesarealer skal utformes slik at de gir identitet og lett orientering i området.

Grønnstrukturen skal etableres slik at den er lett å orientere seg i og gir mulighet for opplevelse av stedets natur.

Friarealer og grønne fellesarealer inne i byggeområdene skal opparbeides slik at variert bruk er mulig og at de framstår i en estetisk virkningsfull harmoni med bebyggelsen.

Den sammenhengende grønnstrukturen innenfor kommunedelplanområdet skal framstå som et overordnet visuelt element.

Sammenhengende grønnstruktur skal ivareta funksjonene som turvei, biologisk spredningskorridor, vannvei for transport av overflatevann og som visuelt betydningsfullt element.

Det skal være tilstrekkelige korridorer gjennom eksisterende og nye boligområder og ut til grøntområdene, slik at avstanden fra bolig til grøntområde ikke overstiger 400 m.

Retningslinje til § 2.4 Boligbebyggelse

Bebyggelsen i de enkelte felt skal styrke den estetiske kvalitet i tilgrensende fellesarealer og grønnstrukturer.

Bebyggelsen i hvert enkelt felt skal framstå som en enhet.

De delene av boligfeltene som grenser mot eksisterende bebyggelse, skal ha en lavere tetthet enn de delene som ligger ut mot ubebygde områder.

Ut fra en vurdering av veiledende boligtetthet, topografi og strukturmessig egnethet skal boligfeltene bygges ut med en variasjon av boligtyper fra eneboliger og sammenkjedete boliger til rekkehus og lavblokker eller terasseblokk.

Krokstien 1A

Nabolaget Greåkerdalen - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	4 min 2.5 km
Greåker videregående skole 900 elever	22 min 1.9 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greåkerdalen Linje 14, 199	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

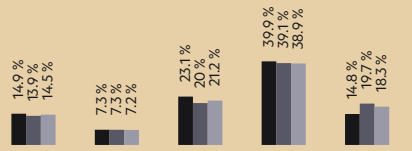
BARNEHAGER

Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Hinkenhopp idrettsbarnehage (1-5 år... 64 barn	10 min 0.9 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker	3 min
Coop Extra Grålum	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Greåkerdalen	2 728	1 248
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Dalveien balløkke	4 min
Tindlund barne- og ungdomsskole	17 min
EVO Greåker	3 min
Family Sports Club Sarpsborg Qualit...	4 min

«Fin og trygg plass å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

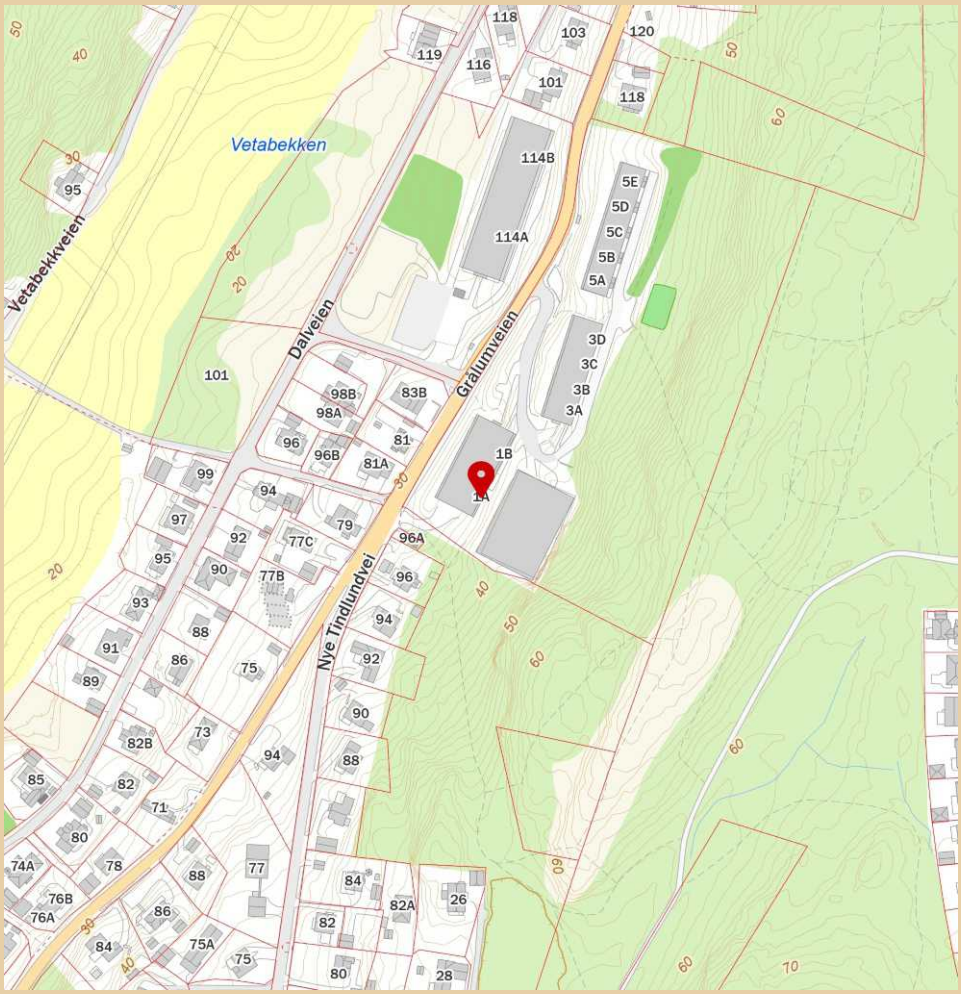
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Krokstien 1A, 1718 Greåker
Gnr. 2078, Bnr. 304, andelsnr. 102 i KROKSTIEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250103

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Amalie Buvarp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 948 72 801

E-post: amalie.buvarp@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.
