

PROAKTIV

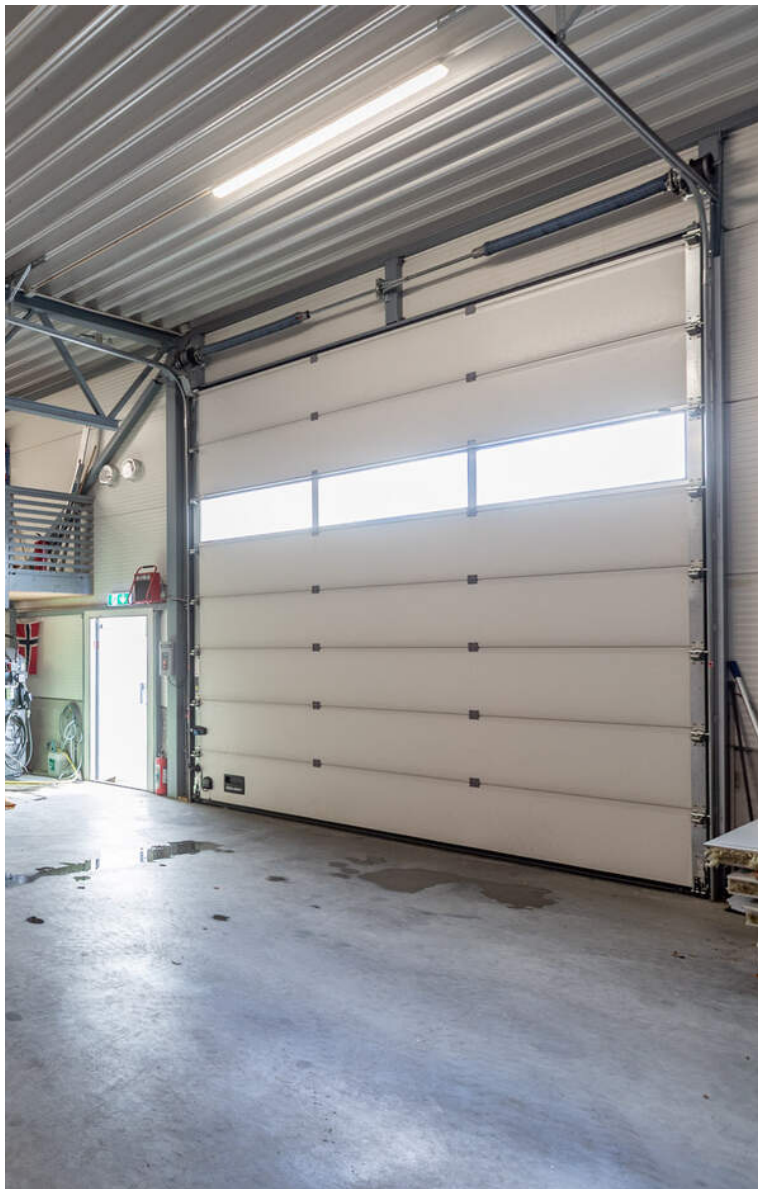


Stor lagerseksjon med 2
kjøreporter, mesanin og eget
inngjerdet uteområde til salgs

KAMPENESMOSEN 13



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kampenesmosen 13, 1739
BORGENHAUGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 1051, bnr. 852, i Sarpsborg
kommune

Prisantydning: 4.950.000,-

Kommunale avgifter: 4.830,-

Boligtype: Lager

Byggeår: 2020

BTA: 216 m²

Garasje/Parkering: Parkeringsplass til
hver seksjon iht. vedtekter for sameiet
(konf evt. megler for vedtekter). Den
enkelte seksjonseieren kan bekoste el-bil
lader i egen seksjon. Seksjonene har 64
amp hovedsikring.

Tomt: 484 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.698,-

Felleskostnader inkl.: forsikring,
snørydding, forretningsførsel, elektrisitet
fellesanlegg og vedlikehold.

INNHold

1

Nøkkelinformasjon

4

Kjerneinformasjon

11

Vedlegg

29

Kontorets side



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

Lagerseksjonen ligger i Kampenesmosen 13 på Borgenhaugen, i et veletablert og attraktivt næringsområde på Kampenes, like øst for Sarpsborg sentrum. Området har gjennom de senere årene hatt en positiv utvikling, med en rekke virksomheter innen industri, lager, logistikk og handel.

Beliggenheten er velegnet for både næringsdrivende, håndverkere og private som har behov for lett tilgjengelig lagerplass. Her får man en praktisk kombinasjon av nærhet til Sarpsborg, god fremkommelighet og et profesjonelt næringsmiljø.

Kampenes ligger ca. 8 km fra Sarpsborg sentrum, og det er kort vei til E6. Dette gir enkel tilgang både nordover mot Oslo og sørover mot Fredrikstad og videre mot Sverige. Hovedveiforbindelsen mellom E6 og E18 går i nærheten av området, noe som gjør beliggenheten godt egnet også for varetransport og virksomheter med behov for effektiv logistikk.

Nærområdet er preget av et mangfold av etablerte bedrifter og næringsaktører, blant annet innen produksjon, industri, logistikk og handel. Dette bidrar til et aktivt og solid næringsmiljø, samtidig som området har en oversiktlig og funksjonell utforming med gode adkomstmuligheter.

For den som ønsker en stor lagerseksjon med god tilgjengelighet, nærhet til Sarpsborg og effektiv forbindelse til E6, fremstår Kampenesmosen 13 som en svært interessant beliggenhet.

Kommuneområde

Kampenesmosen

Kort om eiendommen

Eiendommen eies gjennom aksjeselskap, og det forutsettes salg av 100 % av aksjene i selskapet.

Eiendommen består av 2 sammenslåtte lagerseksjoner opprinnelig bestående av én seksjon på 144 kvm og én seksjon på 72 kvm, totalt ca 216 kvm grunnflate lagerareal.

I tillegg er det etablert messanin på totalt ca. 42 kvm, som inneholder toalett, isolert spiserom samt lagerdel.

Til seksjonen hører et eksklusivt inngjerdet og asfaltert uteareal på totalt ca. 484 kvm, noe som gir betydelig tilleggsverdi gjennom økt bruksfleksibilitet, lagringsmuligheter og

funksjonalitet.

- Stor sammenhengende seksjon
- Hjørneplassering
- Vinduer
- 2 stk leddheisport (4m x 4,3)
- God takhøyde
- Flere vannuttak
- Ferdig innredet messanin med kjøkken, toalett mm
- Eksklusivt inngjerdet uteareal

Adkomst

Ta av mot Kampenesmosen, og følg veien inn i næringsområdet. Kampenesmosen 13 ligger i området sammen med flere lager- og næringsbygg.

Tomtestørrelse

484,00 m²

Eierform

Eierseksjon

Tomten

I tillegg til eksklusivt tomteareal (484 kvm) som følger salget kommer fellestomt til sameiet i tillegg.

Innhold

Eiendommen består av en sammenslått lagerseksjon opprinnelig bestående av én seksjon på 144 kvm og én seksjon på 72 kvm, totalt ca 216 kvm grunnflate lagerareal. Det er fullt mulig å dele arealet slik at man får opprinnelige løsning med 2 separate seksjoner. Da har man f.eks mulighet til å selge den ene delen som en egen separat seksjon evt. leie den ut til annen aktør.

I tillegg er det etablert messanin på totalt ca. 42 kvm, som inneholder toalett, isolert spiserom samt lagerdel.

Til seksjonen hører et eksklusivt inngjerdet og asfaltert uteareal på totalt ca. 484 kvm, noe som gir betydelig tilleggsverdi gjennom økt bruksfleksibilitet, lagringsmuligheter og funksjonalitet.

Seksjonen er en hjørneseksjon, noe som gir bedre lysforhold gjennom vinduer samt økt tilgjengelighet og fleksibilitet sammenlignet med interne seksjoner.

Bygget er oppført i 2020 og fremstår med moderne standard.

Arealer

Arealene er omtrentlige. Evt. vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Seksjonen har god takhøyde (5m) noe som gir gode lagringsmuligheter og fleksibilitet for reolbruk og annen næringsmessig anvendelse.

Det er etablert to store kjøreporter med høyde ca. 4,3 meter, noe som gjør seksjonen godt egnet for virksomheter med behov for enkel varehåndtering og adkomst for større kjøretøy.

Messaninen fremstår som funksjonell og gir et godt supplement til lagerdelen gjennom personaldel og ekstra lagringskapasitet.

Info leieavtaler

forsikring, snørydding, forretningsførsel, elektrisitet fellesanlegg og vedlikehold.

Oppvarming

Elektrisk om ønskelig.

Parkering

Parkeringsplass til hver seksjon iht. vedtekter for sameiet (konf evt. megler for vedtekter). Den enkelte seksjonseieren kan bekoste el-bil lader i egen seksjon. Seksjonene har 64 amp hovedsikring.

Tomtestørrelse

484,00 m²

Beskrivelse av tomt

I tillegg til eksklusivt tomteareal (484 kvm) som følger salget kommer fellestomt til sameiet i tillegg.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

4.830,- for 2026

Info kommunale avgifter

Fastgebyr vann: 1.770,-

Fastgebyr avløp: 3.060,-

Eiendomsskatt: 8.652,-

Eiendomsskatt: 4.529,-

Totalt: 18.011,-

Eiendomsskatt

13.181,- for 2026

Diverse

Eiendommen eies gjennom aksjeselskap, og det forutsettes salg av 100 % av aksjene i selskapet.

Konferer megler for regnskapspapirer mm. Det er utarbeidet en enkel verdivurdering av megler som følger salgsoppgaven.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4.950.000,-

Omk. kjøper beskrivelse

4 950 000,00 (Prisantydning)

4 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

0,00 (Omkostninger totalt)

4 950 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsr
ettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Personopplysninger

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>









VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke

Sarpsborg, 16.03.2026

Verdivurdering av lagerseksjon på Kampensmosen Sarpsborg

Matrikelnummer:

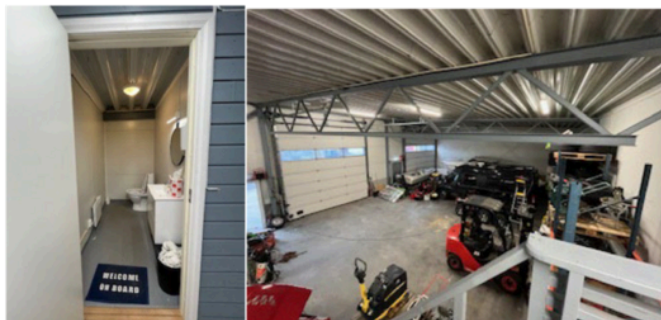
3105-1051/852/0/5 – Lagerseksjon 72 kvm m/tomt

3105/1051/852/0/6 – Lagerseksjon 144 kvm m/tomt

Størrelse lagerseksjoner: 72 kvm + 144 kvm = 216 kvm

Størrelse tilleggstomter: 235,5 kvm + 248,6 kvm = 484 kvm

Det vises til befarig 11.03.2026 om å utarbeide en verdivurdering av ovennevnte eiendom. Formålet med vurderingen er å gi et markedsmessig estimat av eiendommens verdi basert på dagens markedsforhold.



Eiendomsbeskrivelse

Eiendommen består av en sammenslått lagerseksjon opprinnelig bestående av én seksjon på 144 kvm og én seksjon på 72 kvm, totalt ca 216 kvm grunnflate lagerareal.

I tillegg er det etablert messanin på totalt ca. 42 kvm, som inneholder toalett, ■■■■■ isolert spiserom samt lagerdel.

Til seksjonen hører et eksklusivt inngjerdet og asfaltert uteareal på totalt ca. 484 kvm, noe som gir betydelig tilleggsverdi gjennom økt bruksfleksibilitet, lagringsmuligheter og funksjonalitet.

Seksjonen er en hjørneseksjon, noe som gir bedre lysforhold gjennom vinduer samt økt tilgjengelighet og fleksibilitet sammenlignet med interne seksjoner.

Bygget er oppført i 2020 og fremstår med moderne standard.

Bygningsmessige kvaliteter

Seksjonen har god takhøyde (5m) noe som gir gode lagringsmuligheter og fleksibilitet for reolbruk og annen næringsmessig anvendelse.

Det er etablert to store kjøreporter med høyde ca. 4,3 meter, noe som gjør seksjonen godt egnet for virksomheter med behov for enkel varehåndtering og adkomst for større kjøretøy.



Messaninen fremstår som funksjonell og gir et godt supplement til lagerdelen gjennom personaldel og ekstra lagringskapasitet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert næringsområde på Kampenesmosen med god tilgjengelighet til hovedveinett. Beliggenheten vurderes som attraktiv for lager-, håndverks- og servicevirksomhet.

Markedsvurdering

Nye lagerseksjoner i Sarpsborg omsettes for kr 18 000 – 23 000,- pr kvm.

Til tross for at seksjonen er oppført i 2020, vurderes dette å ha begrenset negativ betydning da bygget fortsatt holder moderne standard og har flere kvaliteter som ofte gir merverdi i markedet:

- Stor sammenhengende seksjon
- Hjørneplassering
- Vinduer
- 2 stk leddheisport (4m x 4,3)
- God takhøyde
- Flere vannuttak
- Ferdig innredet messanin
- Eksklusivt inngjerdet uteareal

Messaninen vurderes å gi en tilleggseffekt utover ordinær lagerverdi, mens utearealet representerer en betydelig markedsmessig merverdi.

Selskapsforhold

Eiendommen eies gjennom aksjeselskap, og det forutsettes salg av 100 % av aksjene i selskapet.

Det er opplyst at eiendommen har 4 år gjenværende justeringsperiode for merverdiavgift.

Vurderingen gjelder underliggende eiendomsverdi. Endelig aksjeverdi vil bero på selskapets gjeld, kontantbeholdning, eventuelle øvrige balanseposter samt latent skatt.

Verdikonklusjon

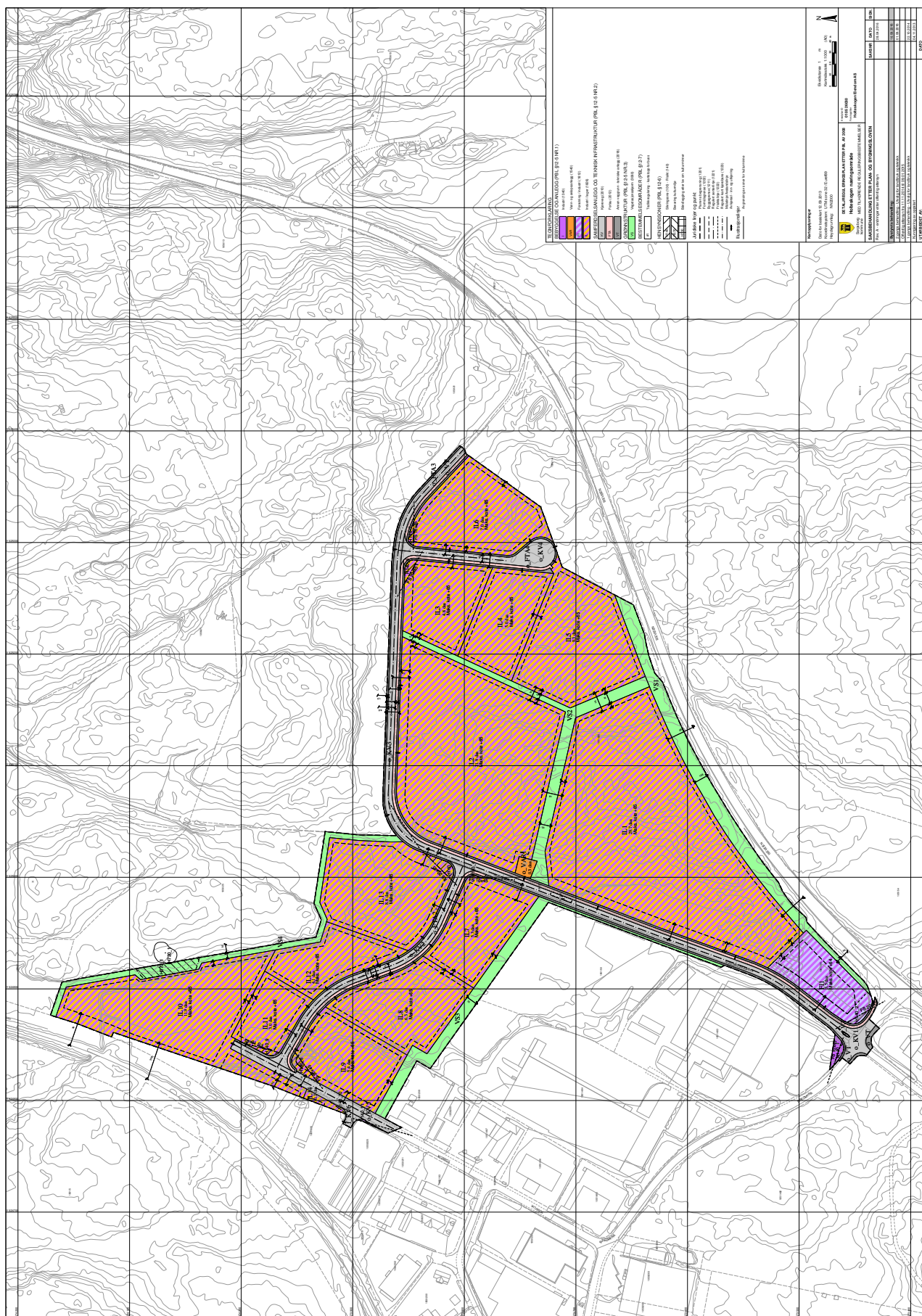
Etter en samlet vurdering av eiendommens beliggenhet, standard, arealsammensetning, uteareal, fleksibilitet og dagens marked for tilsvarende lagerseksjoner, estimeres eiendommens markedsverdi til:

Kr 4 800 000 - kr 4 950 000,-

Vurderingen er basert på dagens markedsforhold og forutsetter salg i det åpne marked til aktør med behov for tilsvarende eiendom.

Med vennlig hilsen
for Proaktiv Meglerhuset Borg AS

Svein G Hansen
Næringsmegler





Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Holteskogen næringsområde

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 16.6.2016

Datert: 01.10.2014 Revidert: 28.04.2016

A decorative blue wavy line that starts on the left, dips down, and then rises to the right, ending in a long, thin tail.

Planen er utarbeidet av COWI AS

Innholdsfortegnelse **SIDE**

1 FORMÅLSPARAGRAF	4
2 REGULERINGSFORMÅL.....	4
2.1 Bebyggelse og anlegg. Jfr. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1:.....	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jfr. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2:	4
2.3 Grønnstruktur. Jfr. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3:	4
2.4 Hensynssoner. Jfr. PBL § 12-6:.....	4
2.5 Bestemmelsesområder. Jfr. PBL § 12-7:	4
3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	4
3.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg 1	4
3.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg 2	5
3.3 Opparbeidelse av samferdselsanlegg 3	5
3.4 Opparbeidelse av samferdselsanlegg 4	5
3.5 Opparbeidelse av kryssing av Bredmyra for gående	5
3.6 Miljøtekniske grunnundersøkelser.....	5
3.7 Opparbeidelse av utomhusareal og vegetasjonsskjerm	5
3.8 Opparbeidelse av frisiktsoner	5
3.9 Godkjenning av vei, vann- og avløpstiltak	5
4 FELLESBESTEMMELSER.....	5
4.1 Kulturminner.....	5
4.2 Universell utforming.....	6
4.3 Støy	6
4.4 Luftkvalitet	6
4.5 Skilt, reklame, flagg og vimpler	6
4.6 Fordrøyning av overvann.....	7
4.7 Spredning av svartelistede arter.....	7
4.8 Fjernvarme.....	7
4.9 Grunnforhold	8
5 BEBYGGELSE OG ANLEGG	8
5.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.....	8
5.1.1 Planer for utomhus og massedeponi.....	8
5.1.2 Byggegrense langs jernbanelinje	8
5.1.3 Transformatorstasjon	9
5.1.4 Bilparkering.....	9
5.1.5 Sykkelparkering.....	9
5.1.6 Støttmurer og andre mindre konstruksjoner	9
5.1.7 Sammenføyning av felt/tomter	9
5.1.8 Estetikk og struktur.....	9
5.2 Industri (I1-I2)	10
5.3 Vann- og avløpsanlegg (o_VAR1)	10

5.4	Kombinert formål – Forretning/industri (FI1).....	10
5.5	Kombinert formål – Industri/lager (IL1-IL14)	10
6	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	11
6.1	Kjøreveg (o_KV1-o_KV5).....	11
6.2	Kjørevei (f_KV6).....	11
6.3	Fortau (o_FTA1-o_FTA5).....	11
6.4	Annen veggrunn – Tekniske anlegg (o_VT)	11
7	GRØNNSTRUKTUR.....	11
7.1	Vegetasjonsskjerm (VS1 - VS4).....	11
8	HENSYNSSONER	12
8.1	Frisiktsone (H140_1-H140_11).....	12
8.2	Hensynssone kulturmiljø (H570_1).....	12
8.3	Hensynssone kulturmiljø (H730_1).....	12
9	BESTEMMELSEOMRÅDER.....	12
9.1	Trafikkregulering – Kantstopp for buss (#1).....	12
9.2	Rigg- og anleggsområde (#2)	12

1 FORMÅLSPARAGRAF

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av ny lager- og industribebyggelse.

Et annet hovedmål er å sikre et effektivt og funksjonelt veisystem, hvor det også tilrettelegges for gående og syklende. Videre skal vegetasjonsskjermer begrense nær- og fjernvirkning av den framtidige bebyggelsen, samtidig som den skal bidra med et grønt preg til et område med høy arealutnyttelse.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (2008), plan- og bygningsloven (PBL).

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jfr. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1:

- Industri (I1-I2)
- Vann- og avløpsanlegg (o_VAR1)
- Kombinert formål – Forretning/industri (FI1)
- Kombinert formål – Industri/lager (IL1-IL14)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jfr. PBL § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Kjøreveg (o_KV1 - o_KV5, f_KV6)
- Fortau (o_FTA1- o_FTA4)
- Annen veggrunn – Tekniske anlegg (o_VT)

2.3 Grønnstruktur. Jfr. PBL § 12-5, 2 ledd nr. 3:

- Vegetasjonsskjermer (VS1 – VS4)

2.4 Hensynssoner. Jfr. PBL § 12-6:

- Sikringssoner - Frisiktsone mot veg (H140_1 - H140_11)
- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_1)
- Sone for båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

2.5 Bestemmelsesområder. Jfr. PBL § 12-7:

- Trafikkregulering (kantstopp for buss) (#1)
- Rigg- og anleggsområde (#2)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg 1

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor IL1-IL9, IL11-IL13 skal det være gitt tillatelse til bruk fra kommunal forvaltningsmyndighet for o_KV1 med tilgrensende fortau og annen veggrunn. Jfr. PBL § 12-7, nr. 10.

3.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg 2

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor IL3-IL6 skal det være gitt tillatelse til bruk fra kommunal forvaltningsmyndighet for o_KV3 og o_KV4 med tilgrensende fortau og annen veggrunn. Jfr. PBL § 12-7, nr. 10.

3.3 Opparbeidelse av samferdselsanlegg 3

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor IL7-IL9, IL11-IL13 skal det være gitt tillatelse til bruk fra kommunal forvaltningsmyndighet for o_KV2 med tilgrensende fortau og annen veggrunn. Jfr. PBL § 12-7, nr. 10.

3.4 Opparbeidelse av samferdselsanlegg 4

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor IL10 skal det være gitt tillatelse til bruk fra kommunal forvaltningsmyndighet for o_KV5 med tilgrensende fortau og annen veggrunn. Jfr. PBL § 12-7, nr. 10.

3.5 Opparbeidelse av kryssing av Bredmyra for gående

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det være opparbeidet sikker fotgjengerkryssing av Bredmyra ved krysset med rv. 111. Forbindelsen skal sikre sammenheng mellom fortau o_FTA1 og eksisterende gang-/sykkelveg mot Sarpsborg. Jfr. PBL § 12-7, nr. 10.

3.6 Miljøtekniske grunnundersøkelser

Før det gis tillatelse til inngrep i grunnen, inkludert etablering av bebyggelse, på felt FI1 skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser. Dersom massenes forurensningsinnhold overstiger grenseverdier, skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunal forvaltningsmyndighet. Jfr. PBL § 12-7, nr. 10.

3.7 Opparbeidelse av utomhusareal og vegetasjonsskjerm

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal utomhusareal innenfor gjeldende felt, samt direkte tilgrensende del av vegetasjonsskjerm, være ferdig opparbeidet. Dersom midlertidig brukstillatelse gis i vinterhalvåret, skal utomhusarealet være ferdig opparbeidet i løpet av påfølgende mai måned. Jfr. PBL § 12-7, nr. 10.

3.8 Opparbeidelse av frisiktsoner

Frisiktsonene skal etableres samtidig med veianlegget. Jfr. PBL § 12-7, nr. 10.

3.9 Godkjenning av vei, vann- og avløpstiltak

Før arbeid med vei, vann- og avløpstiltak tillates igangsatt skal tiltakene være godkjent av berørt kommunal forvaltningsmyndighet. Anlegg som skal overtas av Sarpsborg kommune skal utføres etter kommunal norm. Jfr. PBL § 12-7, nr. 10.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete 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, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8. Jfr. PBL § 12-7, nr. 6.

4.2 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. Jfr. §§ PBL 12-7, nr. 4 og 29-3.

4.3 Støy

For tiltak innenfor planområdet skal Miljøverndepartementets veileder for støy i arealplanlegging (T-1442), eller senere utgaver, legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak. Jfr. PBL § 12-7, nr. 3. Ved etablering av kontor- og/eller industrivirksomhet skal det ved søknad om tillatelse redegjøres for hvordan innendørs støyforhold er ivarettatt i prosjektering. Kontorvirksomhet skal fortrinnsvis plasseres på "stille" side av bebyggelse. Ved etablering av industrivirksomhet skal det ved søknad om tillatelse redegjøres for virksomhetens generering av støy. Dersom bygningsmyndighet finner det nødvendig kan det kreves utarbeidelse av støyberegninger. Jfr. § PBL 12-7, nr. 3.

4.4 Luftkvalitet

For tiltak innenfor planområdet skal Miljøverndepartementets veileder for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), eller senere utgaver, legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak. Jfr. PBL § 12-7, nr. 3.

4.5 Skilt, reklame, flagg og vimpler

- a) Skilt og reklameinnretninger skal ha en utførelse som etter kommunens vurdering tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og de skal ikke virke sjenerende. I vurderingen skal det legges stor vekt på forholdet til miljø, bebyggelse, arkitektoniske elementer, grafisk design, lys- og fargebruk, materialvalg og en kvalitetsmessig god og sikker utførelse.
- b) Skilt på fasader skal i hovedsak utføres i løse bokstaver og symboler festet på vegg. Dersom det av grafiske hensyn må brukes bakgrunn, skal denne være minst mulig i utstrekning.
- c) Skilt på fasader skal utføres i en farge som er godt tilpasset i bygningens estetiske uttrykk. Bruk av kontraster skal unngås.
- d) Skilt og reklameinnretninger skal være underordnet og tilpasset bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materiale og farger. Dominerende skilt og reklame tillates ikke, og det skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden.
- e) Belysning kan utføres som integrert del av bokstaver eller med lamper på vegg. Lyskildene skal være dempet og ikke virke skjemmende eller forstyrrende.
- f) Ved søknad etter plan- og bygningsloven skal det oppgis hvem som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at bestemmelsene følges. Søknaden skal ha en fagmessig visuell presentasjon som klart viser skilt eller reklameinnretningens størrelse og utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- g) Bygningsmyndighet kan gi pålegg om å fjerne eller endre skilt og reklameinnretninger som er i strid med disse bestemmelser.

Det tillates ikke;

- h) Belysning av skilt eller reklame på fasade med frittstående lyskaster fra utomhusområdet.
- i) Plassering av skilt eller reklame på takflate, takutstikk, gesims, baldakiner eller vinduer, så fremt reklamen ikke er en del av en skiftende vindusutstilling og må ikke dekke mer enn 50 % av vindusflaten.
- j) Markiser på bebyggelse. Solavskjerming skal løses med persiener, lameller eller lignende.
- k) Løsfotoreklame, flyttbare innretninger for plakater, vimpler, flagg, vippeskilt, vareeksponering, mv. på utomhusområdet.
- l) Reklametavler, søyler og frittstående innretninger med mindre bygningsmyndighet har godkjent en plan for området som helhet, som omfatter alle skilt og reklameinnretninger. Hvis så er tilfelle, skal frittstående søyler og innretninger ved sin utforming, størrelse og plassering passe sammen med stedets miljø.

Jfr. § PBL 12-7, nr. 1.

4.6 Fordrøyning av overvann

Overvann fra felt for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg skal fordrøyes lokalt, og overvannsbidrag fra planområdet til eksisterende vassdrag skal ikke overstige eksisterende mengde. Plan for overvannshåndtering skal utarbeides og godkjennes av bygningsmyndighet. Plan for overvannshåndtering kan utarbeides for enkeltfelt eller samlet for flere felt. Jfr. § PBL 12-7, nr. 4.

4.7 Spredning av svartelistede arter

Ved gjennomføring av bygge- og/eller anleggstiltak innenfor planområdet, skal risiko for spredning av svartelistede arter minimeres ved hjelp av god kontroll med massehåndtering, rengjøring av maskiner, oppfølging av restareal, midlertidige deponier, rabatter, o.l. Jfr. § PBL 12-7, nr. 3, 4.

4.8 Fjernvarme

Nybygg over 200 m² BRA, samt alle bygninger over 200 m² BRA som foretar hovedombygging skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Ved tilbygg er det kun selve tilbygget som eventuelt vil få krav om tilknytning med mindre det skal foretas en hovedombygging. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nyoppføring av tilbygg/påbygg under 200 m² BRA eller eksisterende bebyggelse som var oppført før området ble underlagt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi dispensasjon fra tilknytningsplikten dersom:

- a) bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme
- b) det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen eller
- c) det kan dokumenteres at andre løsninger enn tilknytning vil være miljømessig bedre eller
- d) det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning.

Jfr. § PBL 12-7, nr. 8.

4.9 Grunnforhold

Som del av byggesøknadsbehandlingen skal det redegjøres for geotekniske grunnforhold og hvilke tiltak som må gjennomføres for å sikre tilfredsstillende lokal stabilitet. Jfr. § PBL 12-7, nr. 2.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1.1 Planer for utomhus og massedeponi

- a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Jfr. PBL §12-7, nr. 1 og 4. Denne skal minimum vise:
- Avgrensninger for utomhusplanen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
 - Terrenghold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.
 - Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, veibredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler, mm. samt parkering for bil og sykkel.
 - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
 - Plassering og markering av brannkummer.
 - Plassering av støyskjerming.
 - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall.
 - Plassering av arealer for utelagring (ved behov), inklusive avskjermingstiltak.
 - Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med ny og eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
 - Plassering av belysning.
 - Plassering av skilt og reklame.
 - Plassering av eventuelle transformatorstasjoner og andre tekniske anlegg.
 - Mulig videre utnyttelse av feltet som oppfyller maksimumsbegrensingen på 70 % BYA.
 - Tilgrensende del av vegetasjonsskjermer
- b) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jfr. Pkt. 1, Formålsparagrafen.
- c) Som del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge plan for midlertidige massedeponier i hensiktsmessig målestokk. Jfr. PBL §12-7, nr. 1

5.1.2 Byggegrense langs jernbanelinje

Langs jernbanelinja (del av Østfoldsbanens østre linje) settes byggegrense 30 meter fra nærmeste spors midtlinje. I dette området er det forbudt å oppføre bygning eller annen

installasjon, foreta utgraving eller oppfylling, jfr. jernbanelovens § 10. Jfr. PBL § 12-7, nr. 2.

5.1.3 Transformatorstasjon

Innenfor feltene tillates det etablert transformatorstasjoner for fordeling av strøm. Transformatorstasjonene kan utformes som del av bebyggelse eller som frittstående konstruksjon på utomhusareal. Jfr. § 12-7, nr. 1. Transformatorstasjonen skal vises som del av utomhusplan. Jfr. § 5.1. Tilhørende strømledninger skal etableres som jordkabler. Jfr. pbl § 12-7, nr. 2.

5.1.4 Bilparkering

Parkeringsareal skal dimensjoneres etter følgende krav: Maksimum 3 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning-/kontorareal, maksimum 0,7 parkeringsplasser per 100 m² BRA industriareal og maksimum 0,4 parkeringsplasser per 100 m² lagerareal. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne og lokalisert i nærhet av hovedinngang. Jfr. PBL § 12-7, nr. 4 og 7.

5.1.5 Sykkelparkering

Parkeringsareal for sykkel skal dimensjoneres etter følgende krav: Minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning-/kontorareal og minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA industriareal. Sykkelparkering skal opparbeides med stativ under tak og i en maksimumsavstand på 50 meter fra bebyggelsens hovedinngang. Jfr. § 12-7, nr. 7.

5.1.6 Støttemurer og andre mindre konstruksjoner

Utenfor byggegrenser tillates det etablert støttemurer og andre mindre konstruksjoner/installasjoner. Dette gjelder imidlertid ikke for arealer utenfor byggegrense langs rv. 111. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

5.1.7 Sammenføyning av felt/tomter

Tilstøtende enkelttomter tillates sammenføyd og utviklet helhetlig, forutsatt at sammenføyningen ikke gir vesentlige mer negative konsekvenser for miljø og samfunn enn en separat utvikling. Ved eventuell sammenføyning oppheves byggegrense tilhørende felles regulert formålsgrense. Jfr. pbl § 12-7, nr. 2.

5.1.8 Estetikk og struktur

- a) Terreng internt på planområdet skal gis en enhetlig og estetisk utforming. Jfr. § 12-7, nr. 1.
- b) Bebyggelsen skal preges av god kvalitet, form, materialbehandling og fargesetting. Jfr. § 12-7, nr. 1.
- c) Bebyggelsen skal ha et modernistisk uttrykk og et rolig, men variert formspråk som speiler bebyggelsens funksjon, samt et ensartet preg som gjenspeiles i planområdet som helhet. Jfr. § 12-7, nr. 1.
- d) Takkonstruksjoner skal være flate eller pulttak. Saltak eller valmtak tillates ikke. Svak tosidig helning på tak av hensyn til overvannsavrenning tillates dersom gesims ligger på høyere kotehøyde enn "møne". Jfr. § 12-7, nr. 1.
- e) Store, sammenhengende fasader, som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning, skal oppdeles ved hjelp av estetiske virkemidler. Jfr. § 12-7, nr. 1.

- f) Midlertidige bygg og anlegg skal ha nøytrale uttrykk. Jfr. § 12-7, nr. 1.
- g) Utomhusarealer skal brytes opp ved bruk av vegetasjon, kantstein, etc. Jfr. § 12-7, nr. 1.
- h) Veifyllinger eller veiskråninger tillates å inngå i utomhusareal for tilgrensende felt. Jfr. § 12-7, nr. 1.
- i) Miljøstasjoner og areal for utelagring skal i størst mulig grad plasseres i de deler av feltet som er mest skjermet for innsyn fra omgivelsene, som følge av naturlig topografi, bebyggelse eller vegetasjon. Om slike anlegg på grunn av feltets overordnede funksjonalitet må plasseres på deler av feltet med innsyn, skal det etableres skjermingstiltak i form av estetiske konstruksjoner eller vegetasjon. Jfr. § 12-7, nr. 1.

5.2 Industri (I1-I2)

- a) Innenfor feltene tillates det etablert utomhusareal i tilknytning til industribebyggelse i tilstøtende reguleringsplaner, men ikke bebyggelse. Jfr. PBL § 12-7, nr. 1.

5.3 Vann- og avløpsanlegg (o_VAR1)

- a) Felt o_VAR1 er offentlig. Jfr. § 12-7, nr. 14.
- b) Innenfor feltet tillates det etablert vann- og avløpsanlegg. Jfr. PBL § 12-7, nr. 1.
- c) Byggegrense går i formålsgrense. Jfr. PBL § 12-7, nr. 2.

5.4 Kombinert formål – Forretning/industri (FI1)

- a) Innenfor feltet tillates det etablert forretningsbebyggelse og/eller industribebyggelse, med tilhørende kontorvirksomhet. Av detaljhandel tillates det kun etablert virksomhet med plasskrevende varer for landbruksvirksomhet og maksimalt til sammen 300 m² BRA. Jfr. PBL § 12-7, nr. 1.
- b) Innenfor feltet tillates det etablert lager med maksimalt 280 m² BRA, i tilknytning til forretningsvirksomhet.
- c) Innenfor feltene tillates det oppført forretnings- og/eller industribebyggelse med maksimal gesimshøyde inntil 12 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Jfr. PBL § 12-7, nr. 1.
- d) Innenfor feltene tillates det etablert et nytt terrengnivå opp til maksimalt kote + 52. Jfr. PBL § 12-7, nr. 1.
- e) For feltet er maksimal BYA 70 %. Jfr. PBL § 12-7, nr. 1.

5.5 Kombinert formål – Industri/lager (IL1-IL14)

- a) Innenfor feltene tillates det etablert industri- og/eller lagerbebyggelse med tilhørende kontorvirksomhet. Jfr. PBL § 12-7, nr. 1.
- b) Innenfor feltene tillates det oppført lager- og/eller industribebyggelse med maksimal gesimshøyde inntil 15 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå, opp til maksimal kote som angitt på plankart. Jfr. PBL § 12-7, nr. 1.
- c) Innenfor feltene tillates det etablert et nytt terrengnivå opp til maksimalt kote + 50. Det tillates mindre avvik for å sikre tilfredsstillende overvannshåndtering. Jfr. PBL § 12-7, nr. 1.
- d) For feltene er maksimal BYA 70 %. Jfr. PBL § 12-7, nr. 1.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjørevei (o_KV1-o_KV5)

- a) Kjørevei o_KV1 er offentlig vei og atkomst for FI1, o_VAR1, IL1 og IL8. Jfr. § 12-7, nr. 7 og 14.
- b) Kjørevei o_KV2 er offentlig vei og atkomst for IL7-IL9, IL11-IL13. Jfr. § 12-7, nr. 7 og 14.
- c) Kjørevei o_KV3 er offentlig vei og atkomst for IL2. Jfr. § 12-7, nr. 7 og 14.
- d) Kjørevei o_KV4 er offentlig vei og atkomst for IL3-IL6. Jfr. § 12-7, nr. 7 og 14.
- e) Kjørevei o_KV5 er offentlig vei og atkomst til IL10. Jfr. § 12-7, nr. 14.
- f) Atkomst fra kjøreveier tillates som vist med avkjørselspil på plankart. Avkjørselspiler er retningsgivende. Jfr. § 12-7, nr. 2 og 7.
- g) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av kjøreveger. Jfr. §§ 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.

6.2 Kjørevei (f_KV6)

- a) Kjørevei f_KV6 er felles vei og atkomst for gnr./bnr. 1050/220, 1050/226 og senere utskilte eiendommer. Jfr. § 12-7, nr. 14.

6.3 Fortau (o_FTA1-o_FTA5)

- a) Fortau, o_FT1-o_FTA5, er offentlig fortau. Jfr. § 12-7, nr. 14.
- b) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av fortau. Jfr. §§ 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.

6.4 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (o_VT)

- a) Annen veggrunn o_VT er offentlig veggrunn. Jfr. § 12-7, nr. 14.
- b) Innenfor formålet tillates det etablert konstruksjoner og andre tiltak i tilknytning til samferdselsanlegget. Jfr. § 12-7, nr. 1.
- c) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av annen veggrunn – tekniske anlegg. Jfr. §§ 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Vegetasjonsskjerm (VS1 - VS4)

- a) Innenfor feltene tillates det terrengbearbeiding. Dersom det ikke gjennomføres terrengbearbeiding, skal mest mulig av eksisterende vegetasjon bevares som vegetasjonsskjerm mot tilstøtende areal. Eksisterende vegetasjon skal ved behov suppleres med nyplanting. Ved nyplanting skal det benyttes en blanding av høytvoksende og lavtvoksende arter med stedegen/naturlig karakter. Det skal benyttes en planteavstand slik at det oppnås god skjermingseffekt av vegetasjonsskjermen for omkringliggende arealer. Eksisterende vekstjord som fjernes som del av eventuell terrengbearbeiding skal oppbevares og gjenbrukes innenfor feltet, forutsatt at dette ikke medfører spredning av uønskede arter. Vegetasjonsskjermene skal ha en enhetlig karakter på tvers av tomtegrenser og bestå av en kombinasjon av hurtig- og sentvoksende arter. Jfr. § 12-7, nr. 1. Vegetasjonsskjermen skal vises som del av utomhusplan for tilstøtende felt for

bebyggelse og anlegg. Ved etablering av vegetasjon må det påses at vegetasjonen ikke kommer i konflikt med siktlinjer for kryss. Jf. § 5-1.

- b) Feltene skal være tilgjengelige for allmennheten og gjennom feltene tillates det etablert forbindelse for gående. Det tillates ikke inngjerding. Jfr. § 12-7, nr. 1.
- c) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av vegetasjonsskjermer. Jfr. § 3.7.

8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone (H140_1-H140_11)

- a) Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei's planum. Jfr. § 12-7, nr. 4.
- b) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av frisiktsoner. Jfr. § 3.8.

8.2 Hensynssone kulturmiljø (H570_1)

- a) H 570_1 omfatter bufferareal for fredete kulturminner i H730_1. Innenfor H570_1 er det ikke tillatt å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, påføre masser eller gjøre inngrep i grunnen. Jfr. PBL § 12-7, nr. 6.

8.3 Hensynssone kulturmiljø (H730_1)

- a) Innenfor H730_1 ligger det en steinalderboplass (id 177 849) som er automatisk fredet, jf. kulturminnelovens § 4. Ingen må, uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens § 3. Jfr. PBL § 12-7, nr. 6.
- b) Nødvendig hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor bevaringsområdet skal avklares med Fylkeskonservatoren. Eventuelle rotvelt innenfor lokalitetsområdet skal rapporteres til Fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten tillatelse fra Fylkeskonservatoren. Jfr. PBL § 12-7, nr. 6.

9 BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 Trafikkregulering – Kantstopp for buss (#1)

- a) Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert kantstopp for buss. Jfr. PBL § 12-7, nr. 7.

9.2 Rigg- og anleggsområde (#2)

- a) Innenfor områder markert # 2 tillates etablering av brakkerigg, lagring, samt etablering av veifylling og midlertidige bygge- og anleggsarbeider under anleggsperioden for samferdselsanlegget. Ved endt gjennomføring av veganlegget skal områdene så langt som mulig tilbakeføres til tilsvarende situasjon som før bygge- og anleggsarbeidet tok til. Jfr. PBL § 12-7, nr. 1.
- b) Innenfor områder markert med #2 oppheves bestemmelsesområder for midlertidige rigg- og anleggsområder ved endt gjennomføring av veganlegget. Jfr. PBL § 12-7, nr. 4.

Vedtekter for Kampenesmosen 13, 1739 Borgenhaugen, Sarpsborg

- § 1 Eierseksjonssameiets navn er Kampenesmosen 13, 1739 Borgenhaugen. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen i Sarpsborg kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Eiendommen er et næringssameie med 12 seksjoner fordelt i henhold seksjoneringsbegjæringen.

- § 2 Sameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 14 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett.

Ved avstemming regnes flertallet etter sameierbrøken slik at hver seksjonseier stemmer i henhold til sin eierandel.

- § 3 Sameiermøtet skal behandle de saker som fremkommer av innkallingen, dog minimum
- styrets årsberetning
 - sameiets regnskap for foregående kalenderår og budsjett for inneværende kalenderår
 - valg av styre

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede.

- § 4 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer samt ett varamedlem. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt for ett år av gangen. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst to av de tre styremedlemmene er tilstede.

- § 5 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Innvendig vedlikehold: påhviler den enkelte seksjonseier
Utvendig vedlikehold: påhviler sameiet i fellesskap

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameierne har enerett til å bruke.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin eierbrøk.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

- § 6 Forsikring: Bygget forsikres av sameiet. Hver seksjonseier forsikrer inventar i egen seksjon. Ved brann eller innbrudd der det er åpenbart at bare en seksjon er berørt, dekkes forsikringens egenandel av denne seksjonseieren.

Uteareal: Hver seksjonseier disponerer en oppstillingsplass utenfor egen seksjon ved opphold i seksjonen. Øvrig tomteareal skal være disponibelt til felles manøvreringsareal. Når det ikke er opphold i seksjonen skal det ikke parkeres på eiendommen. Det skal ikke under noen omstendigheter lagres noe utendørs, og hele uteområdet skal holdes åpent for manøvreringsareal og brøyting. Unntaket er inngjerdet område som disponeres som tilleggsareal til de seksjonene som har kjøpt dette.

Vedtak i årsmøtet 28. april 2025: Tomtearealet mellom gavlveggen og jordvollen på Kampenesmosen 13 er etablert som fire parkeringsplasser til utleie for parkering av tilhengere. Standard leiekontrakt er utarbeidet. Styret fastsetter utleieprisen og kan regulere utleieperioden i tråd med etterspørselen fra seksjonseierne. Tanken med regulering av leieperioden er å kunne få en viss rotasjon i utleien basert på behov.

Areal langs tomtegrense mot byggetrinn to fungerer som felles trafikkareal til byggetrinn en og to.

Sameierne/eierne av byggetrinn en, to og tre har et felles ansvar for drift og vedlikehold av felles atkomstvei med tilhørende felles infrastruktur. Kostnadene for drift og vedlikehold av hele atkomstveien/infrastrukturen fordeles likt på de tre eiendommene.

Profilering: Hver seksjon har nummerering over port. Det er for øvrig avsatt plass, bredde og høyde 1,5 meter og 1,8 meter, til felles infoskilt på endevegg mot innkjøringen. Infoskiltet administreres av sameiet. Egne reklameskilt over porter tillates ikke. Byggets fasader er fellesareal og skal være «rene» og enhetlige. Eventuelle tekniske installasjoner som varmepumper og lignende skal plasseres i henhold til bestemmelser gjort av sameiet.

For Kampenesmosen 13 er det etablert enighet om at varmepumper monteres på betongbrystning.

- § 7 Bygging/tiltak i en seksjon: Ingen tiltak som gjøres i seksjonene må medføre ulemper for andre seksjoner. Det er lagt til rette for at seksjonene kan få mesanin med areal på maksimalt 20 prosent av underliggende areal og toalettrom. Det er den respektive seksjonseiers ansvar å sørge for at eventuelle tiltak gjøres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, samt at offentlig søknad utarbeides og sendes der dette er nødvendig. Tiltak som påvirker andre seksjonseiere eller utløser søknadsplikt, skal først godkjennes av sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

- § 8 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående år skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha en forretningsfører og/eller revisor. Ved eierskifte kan forretningsfører/sameiet kreve et eierskiftegebyr.

- § 9 For såvidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65. Trådt i kraft 1. januar 2018.



”

Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg

Tlf.: 69 12 60 60

E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din eiendom.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

Ta kontakt med Svein hvis du er på jakt etter en megler med høy kompetanse, og som legger en plan slik at tilfeldigheter ikke får spillerom.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring: **Svein Eng**



Svein Eng

*Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF
- Næring*

Mobil: 90 82 02 35

E-post: svein.eng@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Sarpsborg

Telefon: 69 12 60 60

Meglerhuset Borg AS

Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Daglig leder og næringsmegler

Svein Eng er en stødig og erfaren næringsmegler med over 25 års fartstid i bransjen. Svein kombinerer solid lokalkunnskap med en imponerende bredde i sitt virke. Enten det dreier seg om mindre leieavtaler eller komplekse salg av større eiendomsprosjekter. Han har hatt gleden av å jobbe med alt fra lokale småaktører til statlige og kommunale oppdragsgivere.

Som menneske er Svein en trygg og ryddig samarbeidspartner, kjent for sin evne til å sikre at prosessene alltid er oversiktlige og rettferdige for alle involverte. Hans genuine engasjement for faget og evnen til å bygge gode relasjoner har gjort ham til en naturlig

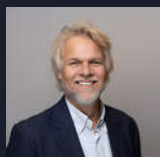
sparringspartner for kunder som ønsker å navigere trygt gjennom eiendomsmarkedet.

Med Svein ved roret kan du være sikker på at hver detalj blir ivaretatt, og at du får en megler som ikke bare bryr seg om resultatene, men også om hele reisen og prosessen dit. Målet til Svein er å løse behovene til kjøper og selger, utleier og leietaker – og det føles ekstremt godt når begge parter er fornøyd med løsningen.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF
- Næring **Svein Eng**



proaktiv.no



Svein Eng

Daglig leder

908 20 235

svein.eng@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60,