

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

E-post ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.

TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 050 000,-
Fellesgjeld: Kr 12 864,-
Omkostn.: Kr 77 900,-
Total ink omk.: Kr 3 140 764,-
Felleskostn.: Kr 2 979,-
Selger: Bjørn Roger Aas
Tom Arne Aas
Ann Hege Ellevold

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 71/75 kvm
Tomtstr.: 2455.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 372
Snr. 23
Oppdragsnr.: 1109250058

Lys og fin 3-roms leilighet med balkong, heis og garasje - midt i hjertet av Sarpsborg!

Leilighet i 2. etasje med heis, balkong, bod, garasjeplass og varmepumpe – sentralt i Sarpsborg. Boligen har en praktisk planløsning med entré med skyvedørsgarderobe, to soverom (ett med 2 garderober), flislagt bad med dusj, vaskemaskin og adkomst fra både gang og hovedsoverom. Lys stue med utgang til flislagt balkong med solskjerming og tilgang til utebod. Kjøkken med god skaplass og moderne innredning. Det medfølger også bod i kjeller og parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Felles, pent opparbeidet uteområde i bakgården. Kort gangavstand til togstasjon, gågate, butikker, restauranter, parker og Sarpsborg stadion. En sentral og praktisk leilighet med det meste rett utenfor døren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	72
Andre vedlegg	79
Budskjema	189

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 12 m²

Jernbanegata 9

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 71 m² Entrè, soverom 1, kjøkken, stue, soverom 2, bad/vaskerom

BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten. Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2455.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum, med gangavstand til alt byen har å by på. Tomten er pent opparbeidet og godt vedlikeholdt, med et hyggelig felles uteområde i bakgården. Dette skjermede området er utstyrt med beplantning, sitteplasser og en egen uteplass som gjør det trivelig å oppholde seg utendørs – både alene og sammen med naboene. Tomten og eiendommen fremstår som velholdt, med fine fellesområder og en svært sentral beliggenhet – ideell for deg som ønsker å bo urbant, men likevel rolig.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i Jernbanegata, midt i Sarpsborg sentrum. Her bor du med kort gangavstand til det aller meste – enten du ønsker å handle, spise ute eller benytte deg av byens kultur- og servicetilbud. Gågaten, Torget og kjøpesenteret Storbyen ligger bare få minutters gange unna, med et bredt utvalg av butikker, kafeer og restauranter. I nærområdet finner du også flotte rekreasjonsområder som Kulåsparken og Glengshølen – ideelle for både trening og avslapning.

For deg som pendler eller reiser mye, er det praktisk å vite at Sarpsborg togstasjon ligger kun et par minutters gange fra leiligheten. Det gir enkel og rask forbindelse til både Oslo og resten av Østfold.

Er du fotballinteressert, kan du spasere til Sarpsborg stadion og heie på byens stolthet, Sarpsborg 08.

Alt i alt en ypperlig beliggenhet for deg som ønsker en lettvint og urban hverdag – med "alt" rett utenfor døren.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området rundt Jernbanegata er preget av variert bebyggelse bestående av både nyere og eldre boligblokker, næringsbygg og noen innslag av lavere småhusbebyggelse. I Sarpsborg sentrum finner man en god blanding av leilighetsbygg, forretninger, kontorlokaler og servicetilbud, noe som gir et levende og urbant bymiljø.

Jernbanegata 9 er en del av et etablert boligkompleks med fasiliteter som heis, parkeringskjeller og felles uteområder. Området fremstår variert, med både eldre bebyggelse og oppgraderte eiendommer i nærheten. Dette gir et levende bomiljø med

kort vei til sentrum og alt byen har å by på.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er svært gode kollektivforbindelser fra eiendommen. Sarpsborg togstasjon ligger bare et par minutters gange unna, og herfra går det jevnlig tog mot både Oslo, Halden og resten av Østfold. Dette gjør boligen svært attraktiv for pendlere som ønsker en sentral base med enkel tilgang til arbeidsplasser i regionen.

I tillegg finnes det flere bussforbindelser i umiddelbar nærhet, med holdeplasser kun få minutters gange fra leiligheten. Bussene dekker både lokale ruter i Sarpsborg og regionlinjer til nabobyene Fredrikstad, Moss og Halden.

Med så kort vei til både tog og buss, ligger alt til rette for en fleksibel og effektiv hverdag – enten du pendler til jobb, studier eller ønsker å reise miljøvennlig i hverdagen.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på sålefundamenter med grunnmur og bærende søylekonstruksjoner i betong. Yttervegger er oppført som en kombinasjon av betong/stål og isolert bindingsverk. Fasaden har en variert utførelse med teglstein, trepanel samt pusset og malt overflate. Taket er et saltak tekket med stålplater (Decra eller tilsvarende). Vinduer er malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedinngangsdør, balkongdør og boder har malte dører. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med støpt konstruksjon. Balkonggulvet er flislagt, og rekkverket er supplert med plexiglassplater på innsiden. Det er montert elektrisk utvendig solskjerming (screens) ved rekkverket. Fra balkongen er det også adkomst til utvendig bod oppført i betong og trekonstruksjoner, med fasade delvis forblendet med murstein og trekledning. I kjelleren er det en mindre bod med skillevegger i trekonstruksjoner.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Verditakst

Kr 3 050 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré med skyvedørsgarderobe, to soverom (ett med 2 garderober), flislagt bad med dusj, vaskemaskin, servant og vegghengt toalett. Badet har adkomst både fra gang og hovedsoverom. Lys stue med utgang til flislagt balkong med solskjerming og tilgang til utebod. Kjøkkenet med moderne innredning og godt med skaplass. Varmepumpe installert for effektiv oppvarming/kjøling. Det medfølger bod i kjeller og parkeringsplass med elbil lader i felles parkeringskjeller. Felles trappeoppgang med heis og hyggelig, skjermet uteområde i bakgården.

Standard

Leiligheten har en gjennomgående god standard med gulv belagt med parkett og laminat, vegger med malt tapet og himlinger i malt betong. Etasjeskiller er i betong, og i fellesarealene er det trappeganger med trapper i betong. Innvendig finner man malte fyllingsdører, i tillegg til en malt skyvedør, foldedør og innerdør med glassfelt. Leiligheten har flere garderobeløsninger som bidrar til gode oppbevaringsmuligheter. Badet har flislagte vegger og gulv, sistnevnte med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm. Himlingen er malt, og rommet er innredet med servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk. Kjøkkenet er innredet med glatte fronter og benkeplate i laminat. Her medfølger integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er montert vannstoppesystem til varmtvannsbereder, og kjøkkenet har avtrekk via det felles mekaniske ventilasjonsanlegget.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak

- Vinduer må justeres.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Døren går fint, men har naturlig elde og slitasje. Det mangler beslag ved terskel. Døren står skjermet og har liten fuktbelastning.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Beslag bør monteres.

Balkongdør,TG2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det registreres skjevhet mellom karm og dørblad.

Tiltak

- Tiltak:
- Døre har behov for justering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Fra stue er det utgang til overbygd balkong i støpte konstruksjoner. Gulvet er flislagt. Det er påmontert plexiglassplater på innsiden av rekkverk. Det er montert elektrisk utvendig solskjerming (screens) ved rekkverk på balkongen. Denne kan kjøres ned til rekkverk og skaper en lun og skjermet uteplass.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det registreres bom i fliser mot rekkverk.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Rekkverkshøyde må endres for å tilfredstille dagens forskrifter. Fliser bør limes fast.
- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt tapet. Innvendige tak har malte betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Det registreres hakk, riper og svellinger i gulv. Det registreres knirk i overgang mellom stue og soverom.

Tiltak

- Tiltak:
- Enkelte overflater er modne for oppussing. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I soverom.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, en glatt, malt skyvedør, folledør og innerdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Folledør dekker ikke hele åpningen.

Tiltak

- Tiltak:

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Våtrom

Andre etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er hull i vegger bak dusjkabinett etter tidligere dusjvegger.

Tiltak

- Andre tiltak:

- For å lukke avviket, må fliser og fuger skiftes ut. Dette er lite hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak, og tiltak bør gjøres i forbindelse med fremtidig oppussing av baderom.

Andre etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Våtrommet har fall mot sluk som er i tråd med forskriftskrav etter søketidspunkt, men ikke fullt ut i henhold til dagens krav i gjeldende teknisk forskrift.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det dusjes i dusjkabinett, noe som er bra. Tiltak bør gjøres i forbindelse med oppussing av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Andre etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det er ingen direkte vannpåføring på gulv, noe som er bra. Tiden for oppgradering av badet nærmer seg.

Andre etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende lekkasjeindikasjon kan føre til skjulte vannskader over tid dersom det skulle oppstå drypp eller lekkasje fra sisternen eller tilkoblinger bak vegg. Det anbefales løsning som gjør det mulig å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisternen og lede vann til sluk. Alternativt kan det installeres et lekkasjevarslingssystem. Dette bør utføres av fagperson.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vannrør i kjøkkenbenk er fra 2019.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på 120 liter. Plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Utvendig plastikk på bereder har smeltehull, noe som tyder på varme fra rør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet. Smeltehull i plastikk bør undersøkes av fagperson.

Elektrisk anlegg,TG2

25 AHS med div. automatsikringer og jordfeilautomater. Egen jordfeilbryter.

Sikringsskap plassert i entré.

21.Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Kommentar:Lagt opp kurser i forbindelse med fornying av kjøkken, samt montert dimmer på taklampe, spisestue.

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Kommentar:Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om det har vært slike tilfeller.

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Kommentar:

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Kommentar:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger datert 17.10.1991

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

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

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

Ingen forhold som har fått TG3.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det følger med én parkeringsplass i felles parkeringskjeller, med enkel adkomst via heis og trapp. Plassen er utstyrt med elbil-lader for enkel og praktisk lading av elbil.

Solforhold

Leiligheten har balkong med gode solforhold, noe som gir fine muligheter for å nyte solrike dager og varme sommerkvelder. Balkongen har montert solskjerming som bidrar til behagelig bruk gjennom hele dagen.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP1185373

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Det har ikke latt seg gjøre å innhente informasjon om det elektriske anlegget fra Elvia for denne boligen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Forretningsfører opplyser om at boligsameiet har mottatt nabovarsel vedr. Oskarsgate 67, gnr. 64 pg 43. For nærmere informasjon, vennligst ta kontakt med styret i boligsameiet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med en effektiv varmepumpe som bidrar til lavere strømforbruk og god komfort året rundt. I tillegg er det elektriske panelovner som supplerer oppvarmingen. Badet har varme i gulvet for ekstra komfort.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 050 000

Kommunale avgifter

Kr 17 828

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6 341,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 691 920

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 767 681

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Info vannavgift

Det er montert vannmåler i leiligheten.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

72/4344

Felleskostnader inkluderer

kr.2 979,- pr. mnd. Felleskostnader inkluderer bl.a.: kabel-TV/bredbånd, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring fellesbygg, utvendig vedlikehold, honorar regnskap/revisjon og vaktmester.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Felleskostnaders del for lån (kapitalkostnader) reguleres løpende etter renteendringer. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kontaktinformasjon til styreleder: Gunnar Brinchman E-post: gbrinchman@wemail.no
Telefon: 915 56 122

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 979

Andel Fellesgjeld

Kr 12 864

Fellesgjeld pr. dato

11.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Avdrag fellesgjeld er ca. kr. 9 000,- pr. kvartal og rentekostnader fellesgjeld er ca. kr. 15 000,- pr. kvartal for den totale fellesgjelden.

Andel fellesformue

Kr 53 360

Andel fellesformue dato

11.08.2025

Sameiet

Sameienavn

Grandkvartalet Boligsameie

Organisasjonsnummer

984 131 259

Om sameiet

Sameiets navn er Grandkvartalet Boligsameie. Sameiet består av 56 seksjoner av eiendommen gnr.1 bnr.372 i Sarpsborg i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23.03.92

Formålet med dannelsen av Sameiet er å:

- 1.Ivareta driften av Sameiet
- 2.Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- 3.Ivareta alle andre saker av felles interesse.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lån, DNB Bank ASA

Rentesats per 11.08.2025: 7,9% pa.

Nedbetalingsdato: 2038

Saldo per 11.08.2025: 776 150

Andel av saldo: 12 864

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene, lufting av hund skal skje under kontroll og utenom fellesarealene. Hundeeskrementer må fjernes.

Barn alene må ikke ha ansvar for dyr.

Se vedlagte husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Fyri Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 372, seksjonsnummer 23 i Sarpsborg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1/372/23:

29.08.1956 - Dokumentnr: 1227 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1992 - Dokumentnr: 2974 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 23

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 72/4344

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.12.1993.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger datert 17.10.1991

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.12.1993.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan sentrum 2019-2031. Formål:
sentrumsformål og veg

Bestemmelsesområde: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Gleng,
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø H570_1 og byggegrenser,
utbyggingsvolum og funksjonskrav Bykjernen

Eiendommen eller deler av eiendommen ligger i et område som omfattes av
hensynsone

H310_01 - ras og skredfare

H570_01 - bevaring kulturmiljø

Eiendommen ligger innenfor regulert område og omfattes av reguleringsplan Kvartal
62 B og Detaljreguleringsplan for del av kvartal 62B, Grandhjørnet. Formål:
Sentrumsformål og fortau.

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

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

Se plananalysen for mer informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele
eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte
SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Se plananalysen for mer informasjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av
sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet
svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for
forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 050 000 (Prisantydning)

12 864 (Andel av fellesgjeld)

3 062 864 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

76 550 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

77 900 (Omkostninger totalt)

88 800 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 600 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 140 764 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 151 664 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 154 464 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 77 900

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markeds pakke kr 21 900,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 190,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringpant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Ansvarlig megler bistås av

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

18.09.2025







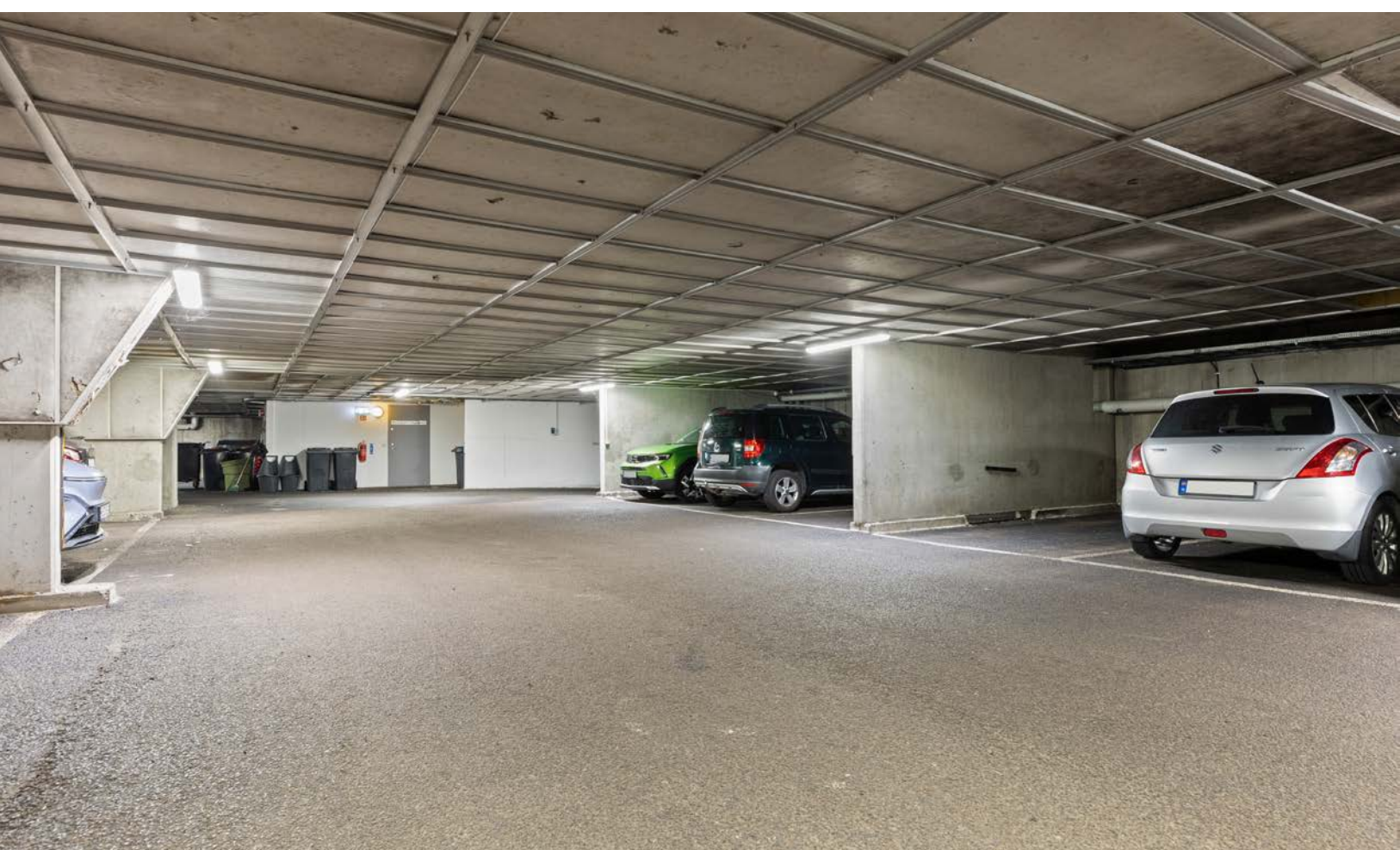














Plantegning

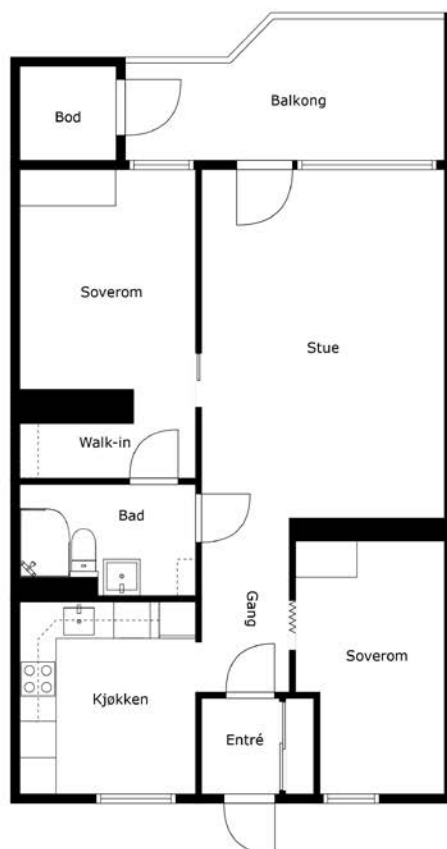


FOTO
ettersom

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Jernbanegata 9, 1706 SARPSBORG
 SARPSBORG kommune
 # gnr. 1, bnr. 372, snr. 23

Markedsverdi

3 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 22324-1042

Referansennummer: EN7103

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Stene Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Andreas Stene Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@witek.no

951 45 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i leilighetsbygg, oppført i 1993.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom. Fra stue er det utgang til overbygd balkong og bod.

Det er felles trappegang og heis til etasjene og svalgang med adkomst til hver leilighet.

I kjeller er det felles parkeringskjeller med egen parkeringsplass.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Dagens krav til isolasjon, tetthet, fuktsikring, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene og avvik i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Fra stue er det utgang til overbygd balkong i støpte konstruksjoner.

Balkonggulvet er flislagt.

Det er påmontert plexiglassplater på innsiden av rekkverk.

Det er montert elektrisk utvendig solskjerming (screens) ved rekkverk på balkongen.

Bygningen har sålefundamenter, grunnmur og bærende søylekonstruksjoner av betong.

Det er bærende yttervegger og søylekonstruksjoner av betong/stålkonstruksjon. Øvrige yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.

Utvendig er fasadene på bygningen dels forblendet med teglstein, dels kledd med trepanel, og dels pusset og malt.

Bygningen har saltak tekket med stålplater. (Decra eller lignende.)

Fra balkong er det adkomst til utvendig bod.

Bod er oppført i betong og trekonstruksjoner, dels utvendig forblendet med murstein og trekledning. Inngangsdør til bod er malt.

Liten bod i kjeller, oppført med skillevegger i enkle trekonstruksjoner.

Det er felles parkeringskjeller med egen parkeringsplass tilhørende leiligheten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Veggene har malt tapet.

Innvendige tak har malte betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er felles trappeganger med trapper i betong.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, en glatt, malt skyvedør, folledør og innerdør med glassfelt.

Leiligheten har flere garderobeløsninger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har fliser.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er felles mekanisk avtrekksystem for kjøkken og bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppesystem til varmtvannsbereder.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler, samt mekanisk avtrekksystem tilkoblet ventilasjonskanalene i boligsameiet. Denne er felles for kjøkken og bad, plassert over ventilator i kjøkkenskap.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på 120 liter. Plassert i kjøkkenskap.

25 AHS med div. automatsikringer og jordfeilautomater. Egen jordfeilbryter.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	3 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger datert 17.10.1991

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges fra ett dødsbo. Selgeren har ikke bebodd eiendommen selv og av den grunn kjenner de ikke boligens sin beskaffenhet. Det anbefales å sjekke boligen nøye og gjerne sammen med en fagmann.

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

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

Deler av tilstandsrapporten kan gå under borettslaget/sameiet sitt ansvarsområde. Det er viktig å sette seg godt inn i vedtektene.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i takstdokumentet, og går ut ifra at byggene er godkjent slik de fremsto på befaringen (ferdigattest er ikke fremlagt).

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Parkeringskjeller

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmepumpe

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Andre etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Andre etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Andre etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Andre etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1993

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Nytt kjøkken	Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer. Vegger malt, eldre laminatgulv er fylt ut med lignende gulv der hvor gammel innredning har stått.
------	--------------	--

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Døren går fint, men har naturlig elde og slitasje.

Det mangler beslag ved terskel.

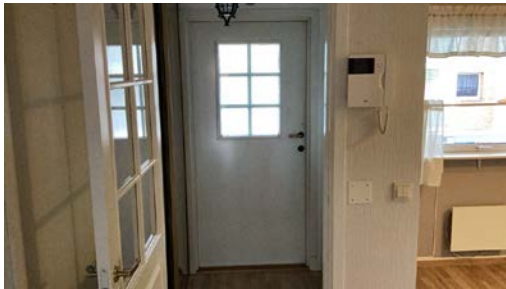
Døren står skjermet og har liten fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Beslag bør monteres.



TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

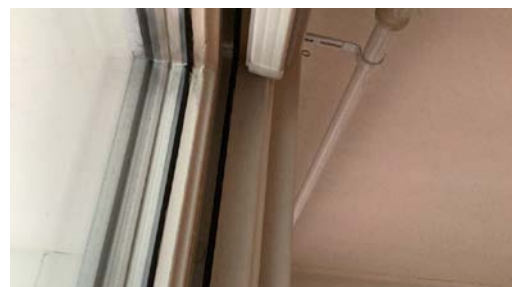
- Det er avvik:

Det registreres skjevhet mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døre har behov for justering.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til overbygd balkong i støpte konstruksjoner.

Gulvet er flislagt.

Det er påmontert plexiglassplater på innsiden av rekkverk.

Det er montert elektrisk utvendig solskjerming (screens) ved rekkverk på balkongen. Denne kan kjøres ned til rekkverk og skaper en lun og skjermet uteplass.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det registreres bom i fliser mot rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredstille dagens forskrifter.

Fliser bør limes fast.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



Bom i fliser.

TG 1 Andre utvendige forhold

Bygningen har sålefundamenter, grunnmur og bærende søylekonstruksjoner av betong.

Det er bærende yttervegger og søylekonstruksjoner av betong/stålkonstruksjon. Øvrige yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.

Utvendig er fasadene på bygningen dels forblendet med teglstein, dels kledd med trepanel, og dels pusset og malt.

Bygningen har saltak tekket med stålplater. (Decra eller lignende.)

TG 1 Bod i kjeller

Liten bod i kjeller, oppført med skillevegger i enkle trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Parkeringskjeller

Det er felles parkeringskjeller med egen parkeringsplass tilhørende leiligheten.



Egen parkeringsplass i parkeringskjeller.



Egen elbillader.

Utvendig bod

Fra balkong er det adkomst til utvendig bod.

Bod er oppført i betong og trekonstruksjoner, dels utvendig forblendet med murstein og trekledning. Inngangsdør til bod er byttet i nyere tid.

Tilstandsrapport



Ytterdør er ikke ferdigstilt med listverk innvendig.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har malt tapet.
Innvendige tak har malte betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det registreres hakk, riper og svellinger i gulv.
Det registreres knirk i overgang mellom stue og soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte overflater er modne for oppussing.
Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Hakk i parkett.



Svelling i laminatgulv



Riper.



Laminatgulv skjøtet der hvor gammel kjøkkeninnredning har stått.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I soverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Radon

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

Vurdering av avvik:

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

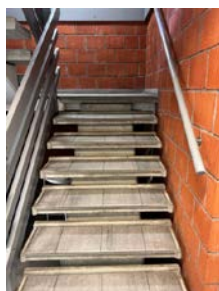
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Det er felles trappeganger med trapper i betong.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, en glatt, malt skyvedør, folledør og innerdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Folledør dekker ikke hele åpningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



TG 1 Garderobeskap

Leiligheten har flere garderobeløsninger.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det må påregnes oppgradering av badrom.

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er hull i vegger bak dusjkabinett etter tidligere dusjvegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må fliser og fuger skiftes ut.

Dette er lite hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak, og tiltak bør gjøres i forbindelse med fremtidig oppussing av badrom.

Tilstandsrapport



Sprekker i flis og fuge.



Sprekker i flis og fuge.



Hull i flisvegger



Hull i flisvegger

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Våtrommet har fall mot sluk som er i tråd med forskriftskrav etter søketidspunkt, men ikke fullt ut i henhold til dagens krav i gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det dusjes i dusjkabinett, noe som er bra.

Tiltak bør gjøres i forbindelse med oppussing av badet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ingen direkte vannpåføring på gulv, noe som er bra.

Tiden for oppgradering av badet nærmer seg.



ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lekkasjeindikasjon kan føre til skjulte vannskader over tid dersom det skulle oppstå drypp eller lekkasje fra sisternen eller tilkoblinger bak vegg.

Det anbefales løsning som gjør det mulig å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisternen og lede vann til sluk. Alternativt kan det installeres et lekkasjevarslingsystem. Dette bør utføres av fagperson.



ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er felles mekanisk avtrekkssystem for kjøkken og bad.



ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i benkeskap kjøkken.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Takstingeniør



KJØKKEN

ANDRE ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

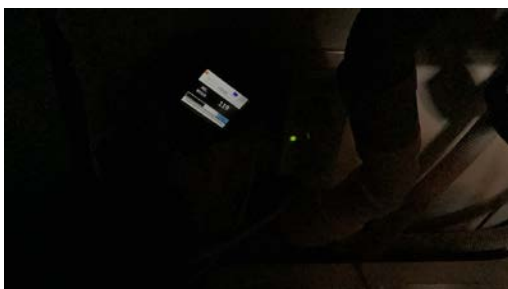
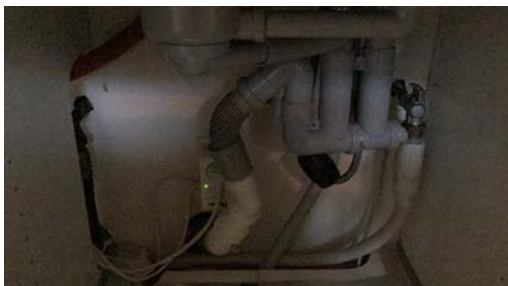
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem til varmtvannsbereder.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i kjøkkenbenk er fra 2019.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler, samt mekanisk avtrekkssystem tilkoblet ventilasjonskanalene i boligsameiet. Denne er felles for kjøkken og bad, plassert over ventilator i kjøkkenskap.



TG IU Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på 120 liter. Plassert i kjøkkenskap.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Utvendig plastikk på bereder har smeltehull, noe som tyder på varme fra rør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet. Smeltehull i plastikk bør undersøkes av fagperson.



Smeltehull i plastikk.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

25 AHS med div. automatsikringer og jordfeilautomater. Egen jordfeilbryter.

Sikringsskap plassert i entré.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1993
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Lagt opp kurser i forbindelse med fornying av kjøkken, samt montert dimmer på taklampe, spisestue.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om det har vært slike tilfeller.

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/71 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom,
Kjøkken, Stue, 2 Bod, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 050 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 050 000

Konklusjon markedsverdi

3 050 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS for september 2025 og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jernbanegata 9 ,1706 SARPSBORG 71 m ² 1992 2 sov	28-11-2022	3 000 000	3 150 000	14 356	3 164 356	44 568
2 Astrids gate 52 ,1706 SARPSBORG 72 m ² 1993 2 sov	24-10-2023	3 150 000	3 075 000	13 812	3 088 812	42 900
3 Jernbanegata 9 ,1706 SARPSBORG 70 m ² 1993 2 sov	23-02-2021	2 950 000	2 950 000	15 475	2 965 475	42 364
4 Jernbanegata 9 ,1706 SARPSBORG 72 m ² 1993 2 sov	29-11-2021	3 000 000	3 025 000		3 025 000	42 014
5 Astrids gate 52 ,1706 SARPSBORG 72 m ² 1993 2 sov	11-09-2024	2 700 000	2 700 000	13 420	2 713 420	37 686
6 Jernbanegata 9 ,1706 SARPSBORG 77 m ² 1993 2 sov	28-05-2024	2 950 000	2 860 000	13 551	2 873 551	37 319

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader.	Kr.	35 748
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	7 000
Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2024	Kr.	18 749
Forsikring, årlig premie estimert av takstingeniør	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	73 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 630 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 550 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 550 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

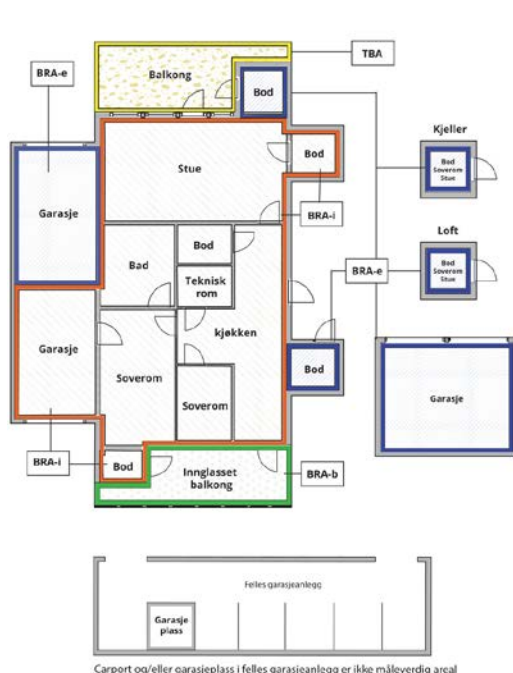
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Andre etasje	71	2		73	12
Kjeller		2		2	
SUM	71	4			12
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasje	Entré, soverom 1, kjøkken, stue, soverom 2, bad/vaskerom	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger datert 17.10.1991

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Andreas Stene Pettersen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	372		23	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jernbanegata 9

Hjemmelshaver

Ellevold Ann Hege, Aas Bjørn Roger, Aas Tom Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er en sentrumsleilighet beliggende i Sameiet Grandkvartalet Boligsameie. Området består av etablert boligbebyggelse i form av blokkleiligheter, flermannsboliger, eneboliger og diverse butikker/næringslokaler. Det er gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole, offentlige kontorer, idrettsanlegg og alt av butikker sentrum har å tilby. Det er gangavstand til friluft- og turområder i Kulåssparken.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Det er felles tomt hvor beboerne disponerer felles uteplass i bakgården. Bakgården er opparbeidet med grøntareal, beplantninger og trær. Det er lagt belegningsstein i gangarelaer og satt ut felles sittebenker. Det er også etablert sandkasse og huskestativ for barn.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EN7103>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250058	
Selger 1 navn	
Lars Winsvold	
Gateadresse	
Jernbanegata 9	
Poststed	Postnr
SARPSBORG	1706
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Inger Johanne Aas
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Inger Johanne Aas dødsbo
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1109250058

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Winsvold	5e68b800a66418ffb7bc7 337fa9590a50baddc0d	11.08.2025 09:26:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1109250058

- 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>

Nabolagsprofil

Jernbanegata 9 - Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Astrid gate	1 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.1 km	
Sarpsborg stasjon	4 min
Linje RE20	
0.3 km	
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.)	13 min
437 elever, 35 klasser	
1.1 km	
Lande barneskole (1-7 kl.)	14 min
438 elever, 22 klasser	
1.2 km	
Kurland barneskole (1-7 kl.)	18 min
444 elever, 22 klasser	
1.5 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
562 elever, 36 klasser	
0.7 km	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
334 elever, 25 klasser	
2.2 km	
St. Olav videregående skole	12 min
860 elever, 42 klasser	
1 km	
Borg videregående skole	11 min
680 elever, 44 klasser	
4.9 km	

Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	8 min
St. Olav Videregående Skole - Østfo...	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

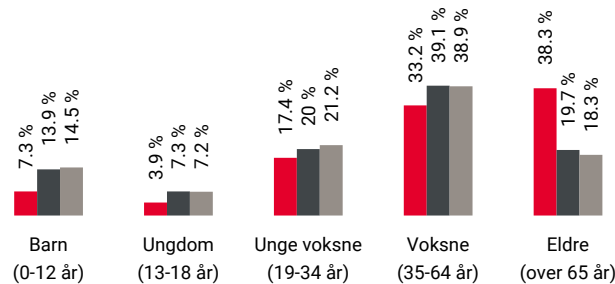
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gleng/Fritznerbakken	2 248	1 469
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fritznerbakken barnehage (0-5 år)	7 min
74 barn	
0.6 km	
Askeladden barnehage (0-5 år)	7 min
39 barn	
0.6 km	
Kulås barnehage (0-5 år)	8 min
68 barn	
0.7 km	

Dagligvare

Coop Extra St. Marie Gate	3 min
Post i butikk, PostNord	
0.3 km	
Rema 1000 Vatvedt Torg	3 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100



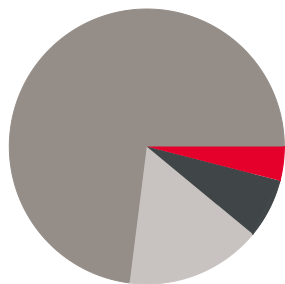
Gateparkering

Vanskelig til tider 74/100

Sport

⚽ Eilertsevja grusbane	5 min	🚶
Fotball	0.4 km	
⚽ Glengsparken sandvolleyballbane	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚴 SKY Fitness Sarpsborg	4 min	🚶
🚴 Sports Club Sarpsborg	7 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
7% rekkehus
73% blokk
16% annet

«Gangavstand til alt og et trivelig område å bo i.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Storbyen

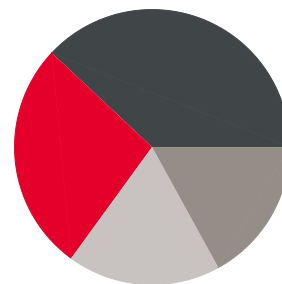
8 min



Apotek 1 Løven Sarpsborg

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



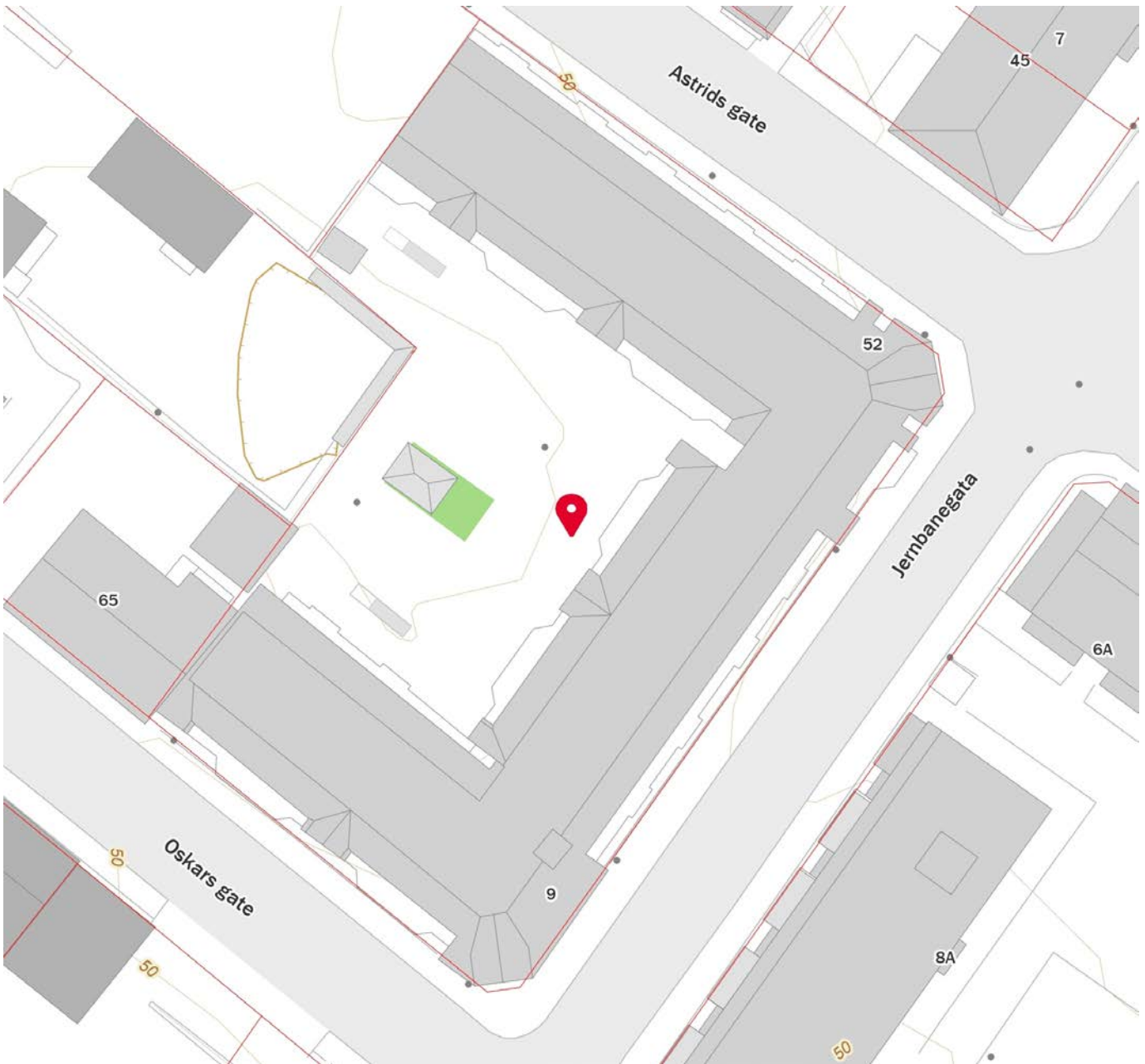
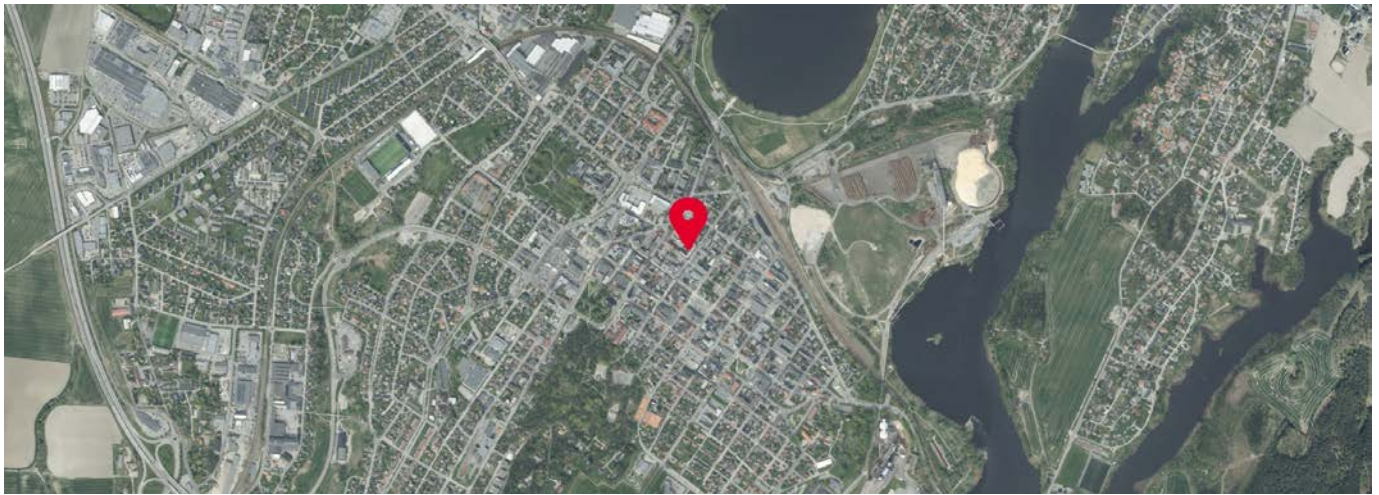
0%

60%

Gleng/Fritznerbakken
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 18. september 2025 13:06
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109250058 (gjelder saksnummer 5487651)

Hei

Til info:

Vedrørende din henvendelse er det kommet følgende informasjon fra netteier Elvia:

Vi har nå fått lagt ut informasjon fra sist eltilsyn på kundens Min Side på elvia.no. Der kan eksisterende kunde logge seg på med bankID og få tilgang til blant annet informasjon fra sist eltilsyn. Det er kun på nett, dvs elvia.no dette er tilgjengelig ikke på app på telefon.

På Min Side er det kommet en egen knapp for «Mitt eltilsyn», bak denne knappen må kunden velge det aktuelle anlegget de vil sjekke om kunden er abonnent for flere anlegg.

Det er ikke registrert noen rapporter/tilsyn med kundenavn Bjørn Roger Aas, Tom Arne Aas eller Ann Hege Ellevold på **Jernbanegata 9 - gnr. 1, bnr. 372, snr. 23 (Ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune**. For at vi skal kunne gjøre et nøyaktig søk er vi avhengig av eksisterende kunde og målnummer.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

S 9000949

Dato, avsluttende synsforr.

6.12.1993

Arbeidssted	Astridsgt.52, Jerbanegt.9, 1706 S.borg. Gnr. 1, bnr.372
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg m/56 leiligheter.
Byggherre	Selvaagbygg A/S, p.b. 100 Vindern, Oslo.3.
Byggemelder	M.V.G. Ark.ktr. v/H.Grobstok, Greåkervn.136B, 1720.
Ansvarshavende	Peder Ihle, c.o. Selvaagbygg A/S

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 :

Sarpsborg

den 6.12.1993

Stånd Vesby
Bygningssjefen
i Sarpsborg

Avskrift av dagbok nr. 1227 1956

~~Vedlegg~~ Hef. 29/8

Sarpsborg Sørenskriverembete H6

ERKLÆRING. Høpset med kr. 5,- 29/8-56.

Undertegnede eier av matr.nr. 1535, Oskarsgate 65,
gir herved eieren av matr.nr. 1457, Oskarsgate 63,
tillatelse til å utta vann av min vannledning, som er uttatt
fra hovedledningen i Jernbanegaten, på følgende betingelser:

1. At det oppsettes særskilt stoppekran såvel for fellesledningen
som for hver avstikkerledning og ved foten av hvert opplegg
inne i huset.
2. At fellesledningen ikke utvides til flere huser uten at vann-
verkets tillatelse på forhånd er innhentet, og at samtlige
eiere av fellesledningen skriftlig har gitt sitt samtykke
hertil.
3. At eierne er solidarisk ansvarlig for alt vedlikehold av den
del av vannledningen som er felles for begge eiendommer.

Denne erklæring tinglyses som hefte på min eiendom.

Sarpsborg, den 22. august 1956.

Hanna Klangevold
Eier av matr.nr.1535, Oskarsgt. 65.

Som eier av matr.nr. 1457, Oskarsgate 63, erklærer jeg herved
at jeg godtar de ovenfor nevnte betingelser for anlegg av vannled-
ning til min eiendom.

Disse erklæringer tinglyses på ovennevnte eiendommer for min
regning.

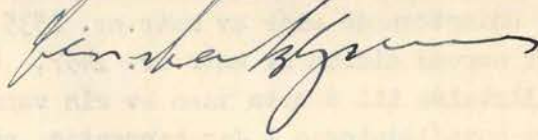
Sarpsborg, den 22. august 1956.

Hanna Klangevold
Eier av matr.nr. 1457, Oskarsgt. 63.

Ann Johansen.

Av hensyn til gebyrberegningen er det opplyst at verdien av
rettigheten antas ikke å overstige kr.500,-.

Sarpsborg sorenskriverembete, den 29. aug. 1956.



HUSORDENSREGLER FOR GRANDKVARTALET BOLIGSAMEIE

§ 1 – FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Stikkord: VIS HENSYN.

§ 2 – GENERELLE RETNINGSLINJER

Leilighetseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden. Leiligheten må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leiligheten til verksted eller annen usedvanlig virksomhet som kan sjenere naboer eller utsette eiendommen for skade eller fare.

Enhver plikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere, Jfr. § 25 i «Lov om eierseksjoner». Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Natt til hverdager skal det være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. Natt til lørdager, søndager og helligdager bør det være ro mellom kl. 01.00 og 09.00 dersom ikke annet er avtalt med berørte naboer. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av TV, radio og musikkanlegg – og enhver høyrøstet sang og snakk må unngås.

Banking og boring er forbudt hverdager etter kl. 19.00 og på søndager og helligdager. Støyende hobbyvirksomhet (herunder musikk- og sangundervisning/utøvelse) tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.

Lyd fra TV, radio og stereoanlegg må holdes på et rimelig nivå og lydkildene (høytalerne) må fortrinnsvis plasseres på innerveggen og ikke på vegger mot nabo. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy må snarest mulig besørges reparert. Uvedkommende ting må ikke kastes i vasker eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Alt avfall (søppel) skal pakkes godt inn før det kastes. Dette er av sunnhetsmessige hensyn meget viktig.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio og TV antenner, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Flislegging av terrasse og all annen utvendige arbeider på bygningskroppen, må det søkes styret skriftlig om. Det må vedlegges arbeidsskisse over hvordan arbeidet er tenkt utført.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må forelegges styret for godkjenning. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Revidert 05.04.2006
Revidert 09.04.2014
Revidert 15.04.2015
Revidert 08.09.2021
Revidert 11.06.2025

De som ønsker å skaffe seg andre gulvbelegg har plikt til å sørge for at lydforholdene overfor naboer ikke blir dårligere enn de var opprinnelig. Parkettgulv og annet hardt belegg i leilighetene må legges forskriftsmessig for å hindre støy.

Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter og lignende må ikke foregå fra vinduer, terrasse eller balkong. Ved siden av å virke skjemmende utenfra kan dette være sjenerende overfor naboer. Klær som henger til tørk på balkong eller terrasse må henge så lavt at klærne ikke kan sees utenfra.

Det er satt opp oppheng til banking av tekstiler i korridoren fra atriet til Oskarsgate.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Terrasser og avløpsrenner må holdes fri for gjenstander som kan føre til at avløpet tilstoppes.

Det er ikke tillatt å benytte høytrykkspyler på verandaer og svalgangene. Det gjøres unntak for vaktmester.

Grilling på terrasse eller balkong er bare tillatt med elektrisk grill.

Hver leilighet kan maksimalt oppbevare 11 kg propangass. Denne skal oppbevares i leilighetens utvendige bod på terrasse/veranda. De leilighetene som ikke har slik utvendig bod, oppbevarer propanbeholderen(e) i leilighetens innvendige bod. Det tillates ikke oppbevaring av propan i kjellerbod/innvendig bod utenfor leiligheten.

§ 3 – FELLESAREAL

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, spesielt gjelder dette beplantninger. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Avfall må ikke kastes ut på marken fra blokkene. Kast heller ikke mat ut til fuglene. Dette er uhygienisk og kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Kjøreveiene ender ved garasjene og parkeringsplassene. All privat bil- og motorsykel kjøring skal stoppe her. Porten må ikke sperres.

Foreldre/besteforeldre bør se til at barna holder seg til lekeplass, utenfor sameie, hvor de kan utfolde sine aktiviteter. Foreldrene er ansvarlig for eventuelle skader barna påfører eiendommen. Foreldrene må således gjøre rent etter barna hvis de griser til gjerder, dører, vinduer, vegger, ganger, trapper osv.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke oppbevares i ganger. Det er heller ikke tillatt å plassere avfall, kasser, møbler etc. i ganger. På grunn av rotteplager gjelder dette også i garasjelegget.

Mest mulig økonomisk drift oppnås bl.a. ved at det ikke sløses med elektrisk varme/lys i fellesrommene.

§ 4 – DYREHOLD

Revidert 05.04.2006
Revidert 09.04.2014
Revidert 15.04.2015
Revidert 08.09.2021
Revidert 11.06.2025

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene, lufting av hund skal skje under kontroll og utenom fellesarealene. Hundeeskrementer må fjernes.
Barn alene må ikke ha ansvar for dyr.

§ 5 – KLAGER

Henvendelse til styret om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig.

§ 6 – SPESIELLE HUSORDENSREGLER

Begge inngangsdørene, samt garasjeporten skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å benytte branndøren mot Oskars gate som ut-/inngangsdør !!!!
Denne skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å klatre opp på eller på rekkverk til svalgangene.

Dørene i 1.etg. ut til svalgangene skal/bør være låst. Det skal også dørene fra garasjen og opp til atriet være. Tilsvarende gjelder rommene inn til sikringsskapene/El-målerne.

Gangarealer, garasjen i kjelleren og svalganger tillates ikke benyttet til lek for barn eller andre. Bruk av rullebrett/rulleskøyter, sykler el.lign. er ikke tillatt!!!

Tilgrising i heiser, vegger, gangarealer må unngås. Foreldre er ansvarlig for skader barna påfører eiendommen.

Ekstern kommersiell utleie av biloppstillingsplass er ikke tillatt. Unntak er når oppstillingsplassen følger utleie av leilighet. Ved tvil konsulteres styre.

For å oppnå et helhetlig inntrykk av inngangspartiene, sørger styret for postkasseskilt og navning på utvendig ringetablå.

§ 7 – DERSOM DU ER I TVIL

Dersom du/dere er i tvil om reglene – ta kontakt med en representant fra styret. Håper vi får et godt naboskap.

Revidert 24.04.96
Revidert 12.04.00
Revidert 07.04.10
Revidert 09.04.14
Revidert 21.03.18
Revidert 08.09.21
Revidert 11.06.25

VEDTEKTER for Grandkvartalet Boligsameie

Vedtatt i konstituerende sameiermøte

§ 1

Sameiets navn er Grandkvartalet Boligsameie. Sameiet består av 56 seksjoner av eiendommen gnr.1 bnr.372 i Sarpsborg i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23.03.92

§ 2

Formålet med dannelsen av Sameiet er å:

1. Ivareta driften av Sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. § 9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal skriftlig meddeles styret til registrering. Det skal også meddeles hvor mange som skal bebo leiligheten.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som Sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøte med minst 8 – åtte- og høyst 20- tju – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal det også følge styrets årsberetning med revidert regnskap og forslag til kommende års budsjett. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 – tjueen – dager før møtet. For at som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 14 – fjorten – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

På årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med 2 vararepresentanter.
4. Valg av 2 representanter til valgkomite, samt en vararepresentant.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøte en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteledelsens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak som:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- Endringer av vedtektene.
- Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, som bare kan skje når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte.

Vedtak om salg eller bortfeste i andre tilfelle krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på årsmøte et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt og for ett år om gangen. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør i to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor Sameiet.

§ 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameiebrøkene. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utliknete andeler av Sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir Sameiet rett til å pålegge vedkommende med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

§ 17

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

30. mai 2025

Grandkvartalet Boligsameie – Sarpsborg – Årsmøte

Det vises til tidligere forhåndsvarsel fra styret og det innkalles herved til årsmøte i Grandkvartalet Boligsameie - Onsdag 11. juni 2025 kl. 18.30 i lokalene til Fremtiden, Pellygata 70, 1706 Sarpsborg.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
 - valg av møteleder
 - valg av referent
 - valg av to til å undertegne protokollen
 - registrering av stemmeberettigede og fullmakter
2. Innkalling og sakliste. - Vedlegg 1
3. Styrets årsmelding. - Vedlegg 2
4. Regnskap 2024 med noter - Vedlegg 3.
5. Forslag fra styret: Se vedlagte dokumenter
 - 5A Vedtektsendring § 11 og 16.
 - 5B Endring av Husordensreglene § 2, 2 avsnitt.
 - 5C Tilføyelse til Husordensreglene § 2.
 - 5D Økning av fellesutgiftene.
6. Forslag til budsjett 2025 - Vedlegg 4.
7. Valg av styre.
8. Valg av revisor

Vedlagt følger også fullmakt som kan gis til en annen dersom du/dere ikke har anledning til å møte selv. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Årsmøtet avholdes i samsvar med vedtektene og i henhold til lov om eierseksjoner.

OBS: Det vil bli gjennomført brannøvelse kl. 18.00 i garasjeanlegget.

Turid Johansen
Styreleder

FULLMAKT

Grandkvartalet Boligsameie

Undertegnede gir fullmakt
til å stemme på mine vegne ved årsmøtet den 11. Juni 2025

Sted.....

Dato...../...../.....

Signatur

Årsrapport fra styret i Grandkvartalet Boligsameie for driftsåret 2024 – 2025

Styret har hatt følgende sammensetning i driftsåret som har gått:

Styreleder:	Turid Johansen
Styremedlem:	Henning Iversen
Styremedlem:	Harald B. Nybø
Varamedlem:	Sylvi Henriksen
Varamedlem:	Inger Amundsen

Årsmøtet 2024 klarte ikke å få valgt noen valgkomite. Styret har derfor bedt vararepresentantene om å finne kandidater til årets valg.

I perioden er det blitt avholdt 6 styremøter. I tillegg har det vært god kontakt både via telefon og e-post.

Det nye styret fikk en famlende start da overføring av dokumentasjon etc. fra tidligere styrer overførtes litt etter litt.

I perioden er det blitt inngått rammeavtaler med rørleggerfirma Assemblin (ved Jøran Gresholdt tlf. 455 01 952) og med firmaet Andersen Elektro AS (tlf. 69 10 21 90 / 950 88 342).

Det er montert 11 nye lyspunkter i garasjelegget, samt 4 nødlys. Eksisterende overvåkingssystem er blitt oppgradert, og det er montert 2 nye automatiske døråpnere til en kostnad av ca. 90.000,- kroner.

Brannmembran mellom kjeller og 1.etasje er satt i forskriftsmessig stand. Det er også innkjøpt brannteppe til bruk ved bilbrann. Brannapparater i garasjen har fått spredt plassering.

Det er installert nye vifter i kjellerbodene og i garasjen. Disse starter automatisk ved for høy fuktighet.

Et stadig tilbakevendende problem er søppelhåndteringen. Det er kun vanlig husholdningsavfall som boligsameie er ansvarlig for. Til tider finner en sofaer, hyller, skap o.l. som den enkelte eier/beboer selv er ansvarlig for å levere avfallsdeponi. Når slikt skjer, er det sameiet som må dekke ekstrakostnadene.

Esker blir kastet ubrettet i papirdunk, noe som medfører ekstrakostnader - og ikke minst ekstraarbeid - for vaktmester.

Til slutt skal det nevnes god bruk av installasjonen i atriet. Her er vi heldig som har vår egen kapellmester.

Årsregnskap for
GRANDKVARTALET BOLIGSAMEIE

984131259

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 009 563	1 903 381
Sum driftsinntekter		2 009 563	1 903 381
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-117 579	-150 954
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-54 990	-54 990
Annen driftskostnad	4	-1 792 239	-1 440 668
Sum driftskostnader		-1 964 808	-1 646 612
Driftsresultat		44 755	256 770
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		85 643	42 692
Sum finansinntekter		85 643	42 692
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-66 452	-59 811
Annen finanskostnad		-899	0
Sum finanskostnader		-67 350	-59 811
Netto finans		18 293	-17 120
Årsresultat		63 048	239 650
Overføringer			
Annen egenkapital		63 048	239 650
Sum overføringer		63 048	239 650

Balanse**EIENDELER**

Note

31.12.2024**31.12.2023****Anleggsmidler****Varige driftsmidler**

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.

3

428 993

483 983

Sum varige driftsmidler**428 993****483 983****Sum anleggsmidler****428 993****483 983****Omløpsmidler****Fordringer**

Kundefordringer

3 181

54 358

Andre kortsiktige fordringer

277 818

218 976

Sum fordringer**280 999****273 334****Bankinnskudd, kontanter og lignende**

Bankinnskudd, kontanter og lignende

3 196 674

2 791 135

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende**3 196 674****2 791 135****Sum omløpsmidler****3 477 674****3 064 469****SUM EIENDELER****3 906 667****3 548 452**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		600 085	537 037
Sum opptjent egenkapital		600 085	537 037
Sum egenkapital		600 085	537 037
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		2 438 750	2 070 000
Sum avsetning for forpliktelser	5	2 438 750	2 070 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	793 322	825 470
Sum annen langsiktig gjeld		793 322	825 470
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 418	41 919
Skyldige offentlige avgifter		44 972	64 658
Annen kortsiktig gjeld		5 119	9 367
Sum kortsiktig gjeld		74 509	115 944
Sum gjeld		3 306 582	3 011 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 906 667	3 548 452

Turid Johansen
styrets leder

Henning Iversen
styremedlem

Harald Brynie Nybø
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	103 049	132 300
Arbeidsgiveravgift	14 530	18 654
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	117 579	150 954

Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l
Anskaffelseskost pr 01.01	824 277
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	824 277
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-340 294
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-395 344
Balanseført verdi pr 31.12	428 933
Årets av- og nedskrivninger	54 990
Økonomisk levetid	10
Avskrivningsplan	Lineær

Note 4 - Spesifikasjon av andre driftskostnader

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	82 769	72 374
Vedlikehold heis	66 966	171 310
Vedlikehold elektro	31 056	0
Vedlikehold utearealer	109 871	20 522
Avsetning framtidig vedlikehold	460 000	460 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	12 688	3 145
Honorar regnskap	109 860	104 835
Honorar revisjon	18 750	21 250
Vaktmester	262 744	60 608
Vedlikeholdsplan	43 250	0
Telenor KabelTV og bredbånd	297 084	294 819
Forsikringspremie	160 240	127 301
Sum spesifikasjon driftskostnader	1 655 277	1 336 164

Vaktmesterkostnader er vesentlig økt betraktlig på bakgrunn av at vaktmester har uteglemt noe fakturering i 2022 og 2023.

Note 5 - Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Avsetninger for andre forpliktelser	2 438 750	2 070 000

Det er avsatt kr 460 000 til fremtidig vedlikehold iht. årets budsjett.

Vedlikehold i 2024 som er bokført mot denne posten er tiltak for brannvern.

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	589 149
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Til årsmøtet i Grandkvartalet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grandkvartalet Boligsameie som viser et overskudd på kr 63 048. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 sameiets 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>

Fredrikstad, 30. mai 2025
Øst-revisjon AS


Per Erik Gluppe
statsautorisert revisor

Sak 5A

Forslag til endring av vedtektene § 11.

I første setning står det: «Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på årsmøte blant sameierne et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer.»

Styret foreslår at ordene «blant sameierne» slettes, slik at sameiet eventuelt kan søke ekstern bistand.

Forslag til vedtak:

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på årsmøte et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer.

Forslag til endring av vedtektene § 16.

I andre setning står det: «Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier.»

Styret foreslår at ordene «hvert kvartal» slettes, slik at intervall ikke er i strid med dagens praksis med månedlig innbetaling.

Forslag til vedtak:

Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis av den enkelte sameier.

Sak 5B

Forslag til endring av § 2, 2. avsnitt i Husordensreglene for Grandkvartalet Boligsameie:

Enhver plikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere, Jfr. § 25 i «Lov om eierseksjoner». Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Natt til hverdager skal det være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. Natt til lørdager, søndager og helligdager bør det være ro mellom kl. 01.00 og 09.00 dersom ikke annet er avtalt med berørte naboer. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av TV, radio og musikkanlegg – og enhver høyrøstet sang og snakk må unngås.

Banking og boring er forbudt hverdager etter kl. 19.00 og på søndager og helligdager. Støyende hobbyvirksomhet (herunder musikk- og sangundervisning/utøvelse) tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.

Sak 5C

Forslag til tilføyelse i § 2 i Husordensreglene for Grandkvartalet Boligsameie.

Følgende tilføyning foreslås:

Hver leilighet kan maksimalt oppbevare 11 kg propangass. Denne skal oppbevares i leilighetens utvendige bod på terrasse/veranda. De leilighetene som ikke har slik utvendig bod, oppbevarer propanbeholderen(e) i leilighetens innvendige bod. Det tillates ikke oppbevaring av propan i kjellerbod/innvendig bod utenfor leiligheten.

Sak 5D

Økning av fellesutgiftene.

Også i år foreslår styret at det blir økning av fellesutgiftene. Blokka er blitt over 30 år, noe som medfører økte vedlikeholdskostnader. For at vi fortsatt skal ha en god økonomi, mener styret at en økning i fellesutgiftene er nødvendig.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår en økning av fellesutgiftene på 5%. Økningen gjelder fra 1. juli 2025.

Grandkvartalet boligsameie
Budsjett

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter			
Felleskostnader	1 998 486	1 941 862	2 098 410
Leieinntekt garasje	3 000	6 000	7 200
Andre inntekter	8 077	-	-
Sum driftsinntekter	2 009 563	1 947 862	2 105 610
Driftskostnader			
Styrehonorar inkl arbeidsgiveravgift	117 579	151 000	151 000
Avskrivninger	54 990	33 000	54 800
Strøm fellesareal	51 510	77 500	50 000
Renhold/vaktmester	226 156	70 000	115 065
Leie datasystemer	15 976	-	19 170
Reparasjon og vedlikehold bygning	203 866	97 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold heis	26 005	171 310	30 000
Vedlikehold utearealer	111 847	50 000	110 000
Reparasjon og vedlikehold annet	43 743	15 000	175 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold	368 750	460 000	460 000
Revisjon	18 750	22 000	20 000
Forretningsfører og regnskap	109 860	110 900	109 860
Annen fremmed tjeneste	43 250	-	-
Kabel-TV og bredbånd	297 084	305 000	325 765
Porto/kontorrekvisita	743	10 000	1 000
Kontingent/gaver	5 100	2 900	5 000
Forsikring	160 240	186 000	186 948
Serviceavtaler	-	120 000	-
Serviceavtale/alarm heis	54 777	50 000	54 283
Styremøter/årsmøter	635	2 000	2 000
Bankgebyr	6 339	6 500	6 500
Andre driftskostnader	42 842	-	40 000
Sum driftskostnader	1 960 042	1 940 110	2 116 391
Finansposter			
Renteinntekter/utbytte	85 643	-	80 000
Rentekostnader lån	67 350	70 000	68 000
Netto finansposter	18 293 -	70 000	12 000
Beregnet resultat	67 814 -	62 248	1 219

Avdrag lån til betaling	31 000
-------------------------	--------

PROTOKOLL TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR GRANDKVARTALET BOLIGSAMEIE

DATO: 11.06.2025, kl 18:30

STED: Pellygata 70, 1706 Sarpsborg

DAGSORDEN

1. Konstituering

A: Valg av møteleder

Harald Nybø ble enstemmig valgt til møteleder for årsmøtet.

B: Valg av protokollfører

Mary-Anne Grimsøen, Fyri Forvaltning ble valgt som protokollfører, enstemmig godkjent.

C: Valg av to til å undertegne Protokollen

Svein Prøitz og Finn Juel Knudsen ble enstemmig valgt til å undertegne protokollen.

D: Registrering av stemmeberettigede og fullmakter

Antall møtende, 29 seksjoner var representert. 3 seksjoner var representert ved fullmakt.

2. Innkalling og sakliste

Innkallingen og sakliste ble enstemmig godkjent.

3. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding ble lest og gjennomgått av møteleder og ble enstemmig godkjent.

4: Regnskap 2024 med noter

Regnskapet for 2024 ble gjennomgått av Mathias Aslaksen fra Fyri Fofvaltning og regnskapet ble enstemmig godkjent.

5. Forslag fra styret

A) Forslag til endring av vedtektene §11

I første setning står det «Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger sameierne på årsmøtet blant sameierne et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer»

Enstemmig godkjent ble forslaget til endring: «Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger sameierne på årsmøtet et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer»

Forslag til endring av vedtektene §16

I andre setning står det: «Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier».

Enstemmig godkjent ble forslaget til endring: «Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis av den enkelte sameier».

B) Forslag til endring av § 2,2 avsnitt i Husholdsreglene

Enstemmig godkjent ble forslaget til endring: Enhver plikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere, jfr. § 25 i «Lov om eierseksjoner». Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Natt til hverdager skal det være nattero mellom kl. 23:00 og 07:00. Natt til lørdager, søndager og helligdager bør det være ro mellom kl. 01:00 og 09:00 dersom ikke annet er avtalt med berørte naboer. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av TV, radio og musikkanlegg – og enhver høyrøstet sang og snakk må unngås. Banking og boring er forbudt hverdager etter kl. 19:00 og på søndager og helligdager. Støyende hobbyvirksomhet (herunder musikk – og sangundervisning/utøvelse) tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.

C Forslag til tilføyelse i § 2 i Husholdsreglene

Enstemmig godkjent ble forslaget til tilføyelse: Hver leilighet kan maksimalt oppbevare 11 kg propangass. Denne skal oppbevares i leilighetens utvendige bod på terrasse/veranda. De leilighetene som ikke har slik utvendig bod, oppbevarer propanbeholderen(e) i leilighetens innvendige bod. Det tillates ikke oppbevaring av propan i kjellerbod/ innvendig bod utenfor leiligheten.

D) Økning av fellesutgifter

Enstemmig godkjent ble styrets forslag på en økning av fellesutgiftene med 5%. Økningen gjelder fra 1 juli 2025.

6. Budsjett 2025

Budsjettet for 2025 ble gjennomgått av Mathias Aslaksen fra Fyri Fofvaltning og budsjettet ble enstemmig godkjent.

7. Valg av styre

Nytt styre ble enstemmig valgt:

Styreleder: Gunnar Brinckman – 1 år

Styremedlem: Henning Iversen – 2 år

Varamedlem: Sylvi Henriksen – 2 år

Valgkomite: Tor Eivind Isaksen 2 år

I styrelsen inngår også styremedlem Harald Nybø og varamedlem Inger Amundsen, begge har 1 år igjen.

8. Valg av revisor

Enstemmig godkjent revisor ble Øst-Revisjon AS.

Årsmøtet avsluttes

Protokollfører

Mary-Anne Grimsøen, Fyri Forvaltning

Godkjenne Protokoll:

Svein Prøitz

Finn Juel Knudsen

Rekvisisjon info forretningsfører - 1109250058

Fra Ine Meisund Bredholt / Aktiv <ine.meisund.bredholt@aktiv.no>

Dato fr. 08.08.2025 13:06

Til Fyri Forvaltning <post@fyriforvaltning.no>

You don't often get email from ine.meisund.bredholt@aktiv.no. [Learn why this is important](#)

Fyri Forvaltning AS
Torget 5
1707 Sarpsborg

Vår referanse:
1109250058

Vår saksbehandler:
Ine M. Bredholt

Telefon:
69 14 15 45

Vår dato:
08.08.2025

Megleropplysninger på Jernbanegata 9 - gnr. 1, bnr. 372, snr. 23 (Ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Inger Johanne Aas dødsbo		13.08.1944

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Grandkvartalet Boligsameie		
Styreleder	Gunnar Brinchman	915 56 122	gbrinchman@wemail.no

Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	3105-1/372			
Sameiets org.nr:	984 131 259	Tomten er	☒ eiet	festet
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja	Nei	Oskarsgate 67, bnr. 64 & 43	
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja	Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	IF Skadeforsikring, SP1185373			
Har sameiet hussoppforsikring?	Ja	☒ Nei		
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja	Nei	Plassens nummer:	1 per seksjon
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Ved overtakelse av seksjonen			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja	Nei	Evt. ekstra kostnad:	
Dyrehold				
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja	Nei	Husordensregler § 4	
Fremleie/godkjennelse				
Er fremleie tillatt?	☒ Ja	Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Vedtekter § 4
Kreves styregodkjenning av ny eier?	Ja	☒ Nei		

Lån, andel fellesgjeld og formue						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DNB	776 150	2038	7,9%	9 000 pr kvartal	
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			☒ Ja Nei			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 12 864				
Har sameiet formue?		☒ Ja Nei	total 3 219 379 Kr		seksjonens 53 360 Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader						
Fellesutgifter pr. mnd.		2 979	Er det restanse?		☒ Ja Nei	2 837
Forfallsdato:		20.05.2025				
Avregnes fellesutg.?		Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?			Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:			Når trer eventuell endring i kraft?			Endret fra 01.06
Poster til skattemeldingen						
Seksjonens renteinntekter kr:		1 420	Seksjonens renteutgifter kr:		834	
Gebyr						
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☒ Ja Nei	5 108,- eks mva			
Tas det et gebyr for opplysningene?		☒ Ja Nei	3 500 eks mva			
Eventuelle andre gebyrer:						
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier						

For Fyri Forvaltning AS

Sarpsborg, 11.08.2025

Sted, dato

Mathias B. Aslaksen

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post ine.meisund.bredholt@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

Returneres til:

Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.

Boks 100 Vinderen

0319 OSLO

REGISTRERT
23 MARS 1992
SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR. 2924

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0102	Sarpsborg	1	372	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)²⁾

9 3 5 4 9 9 1 5 1

Navn

A/S Selvaagbygg

Doknr: 2974 Tinglyst: 23.03.1992 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	72	11	B	72	21	B	72	31	B	72	41	B	72	51	B	97
2		72	12		111	22		72	32		72	42		72	52		72
3		72	13		95	23		72	33		99	43		72	53		72
4		94	14		72	24		72	34		72	44		72	54		72
5		95	15		72	25		72	35		72	45		99	55		72
6		72	16		109	26		72	36		72	46		72	56		72
7		72	17		72	27		72	37		72	47		72	57		
8		111	18		72	28		72	38		72	48		72	58		
9		95	19		72	29		72	39		99	49		72	59		
10		72	20		72	30		72	40		72	50		72	60		
Sum tellere:						4344	= nevner:						4344				

4. Supplerende tekst⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeeksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

- 4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
 eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).
- h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

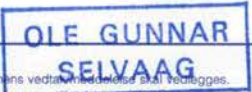
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

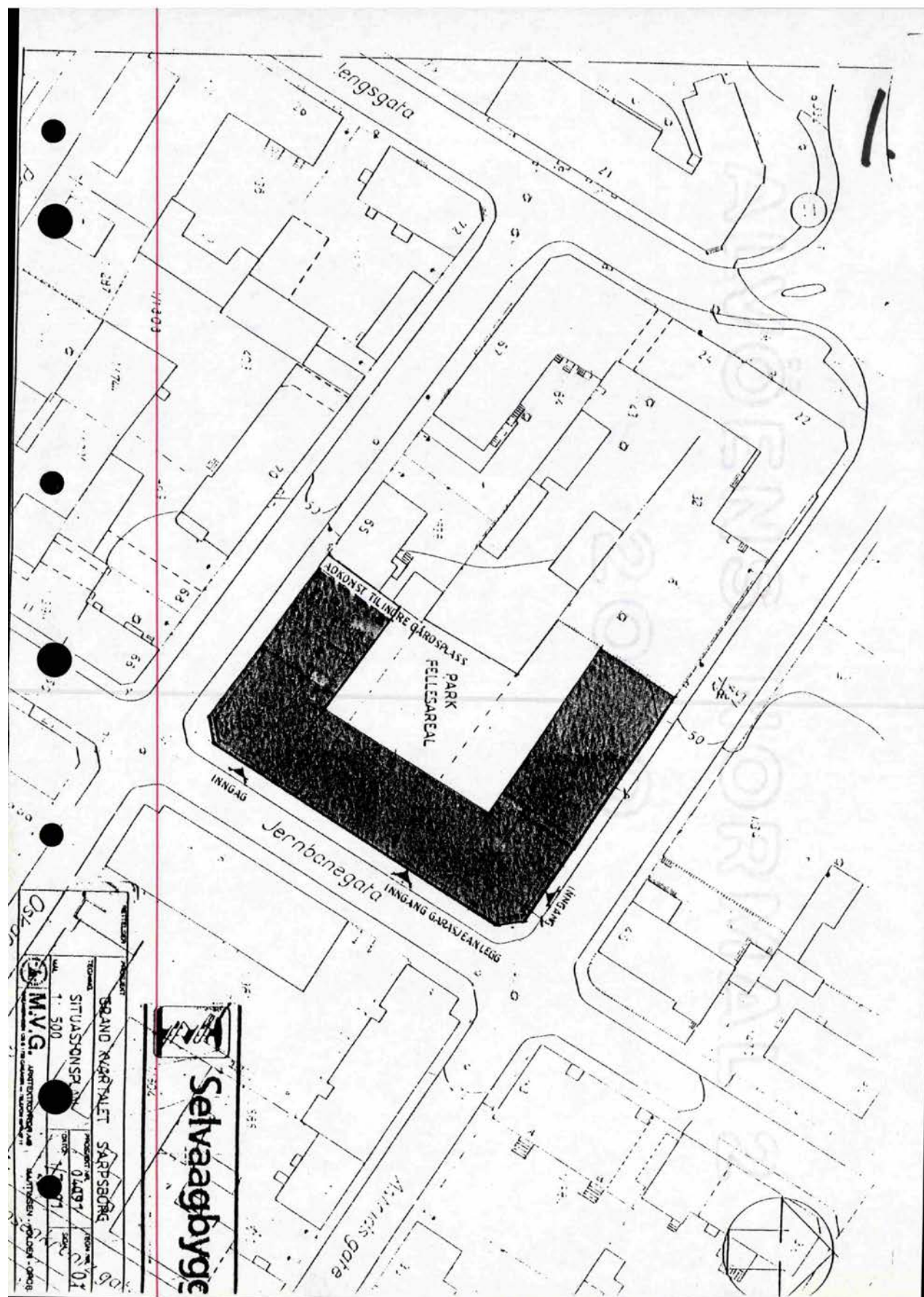
- a) Situasjonsplan
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

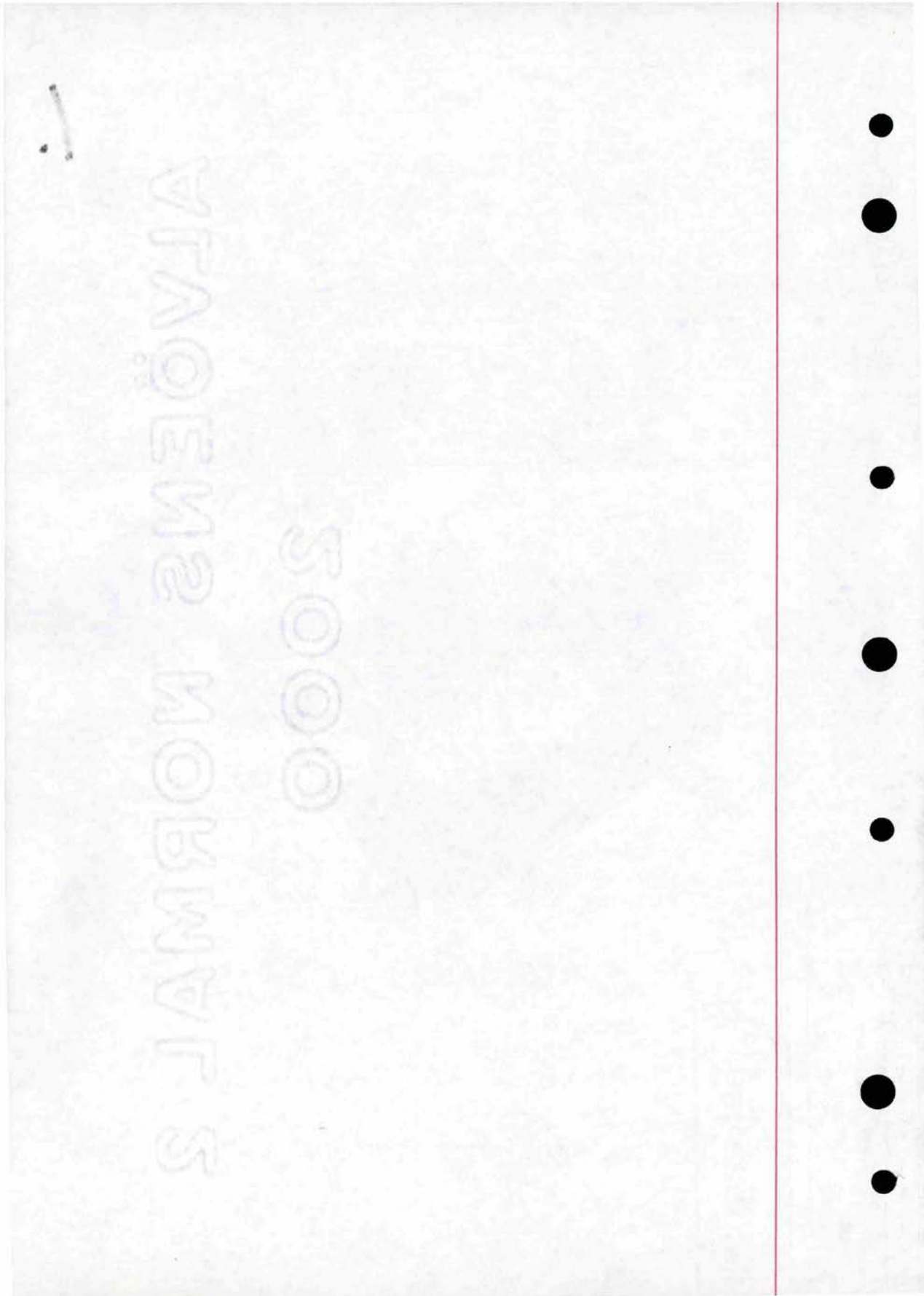
7. Underskrift

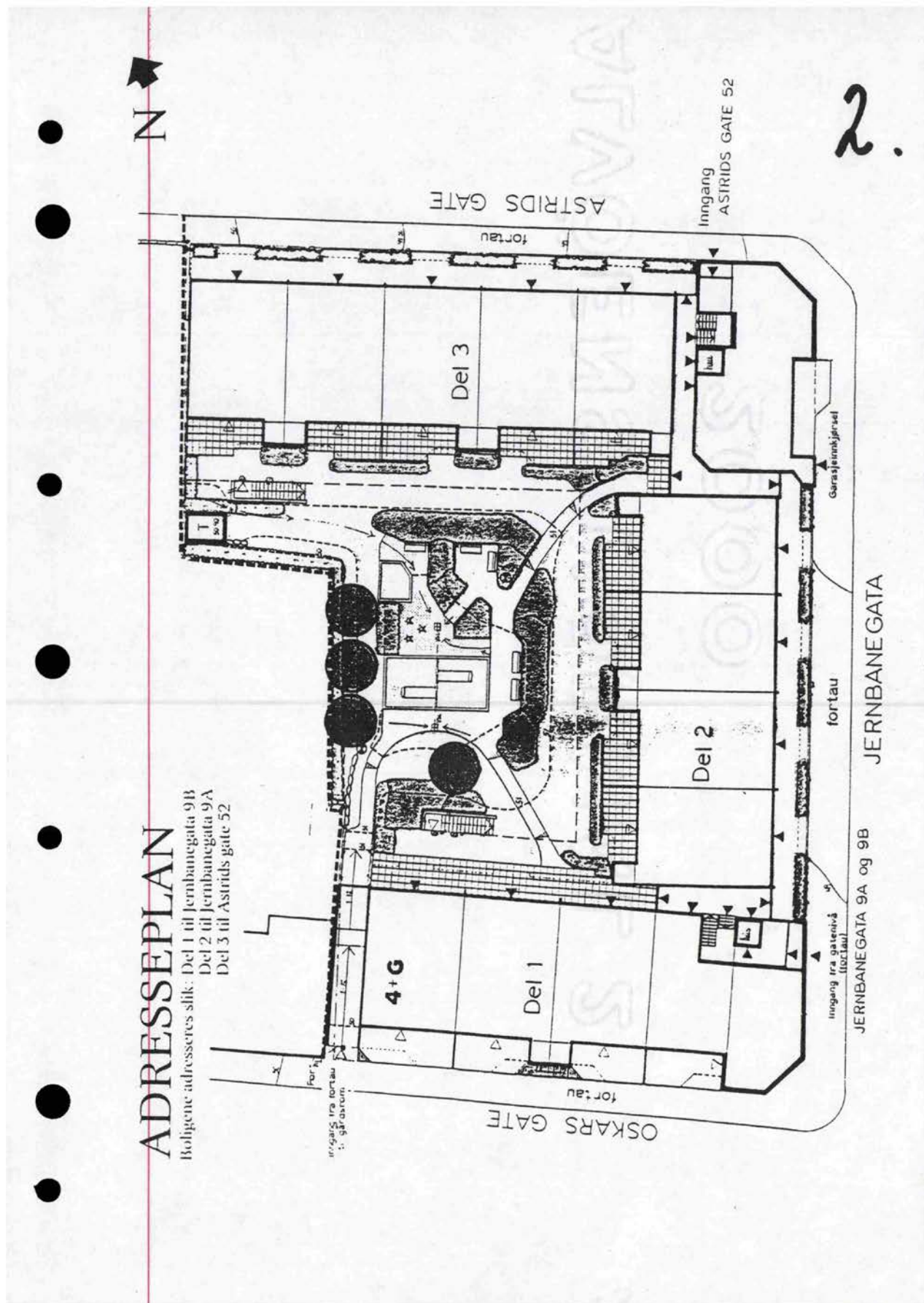
Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	
Dato	
20.03.92	

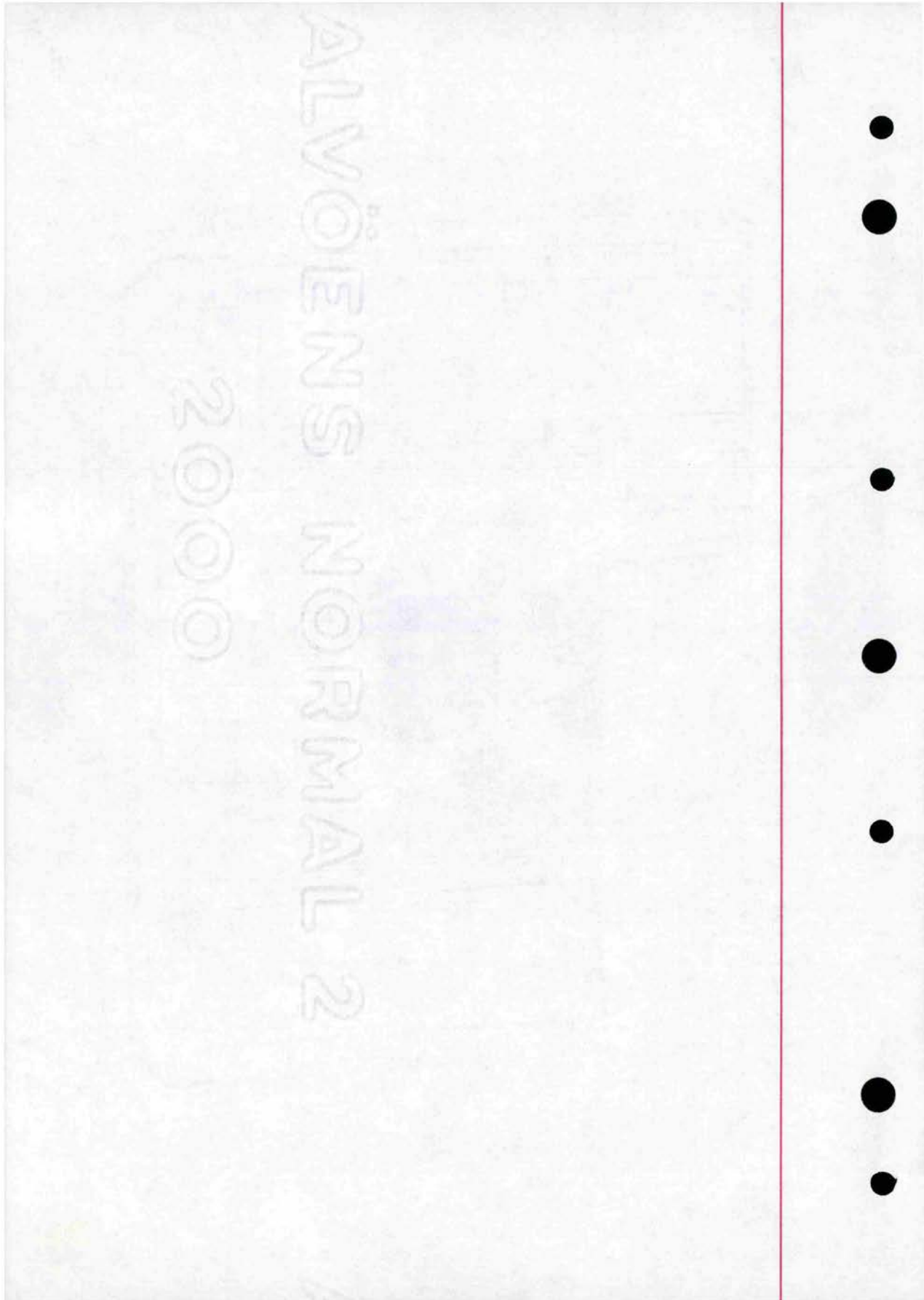
Noter:

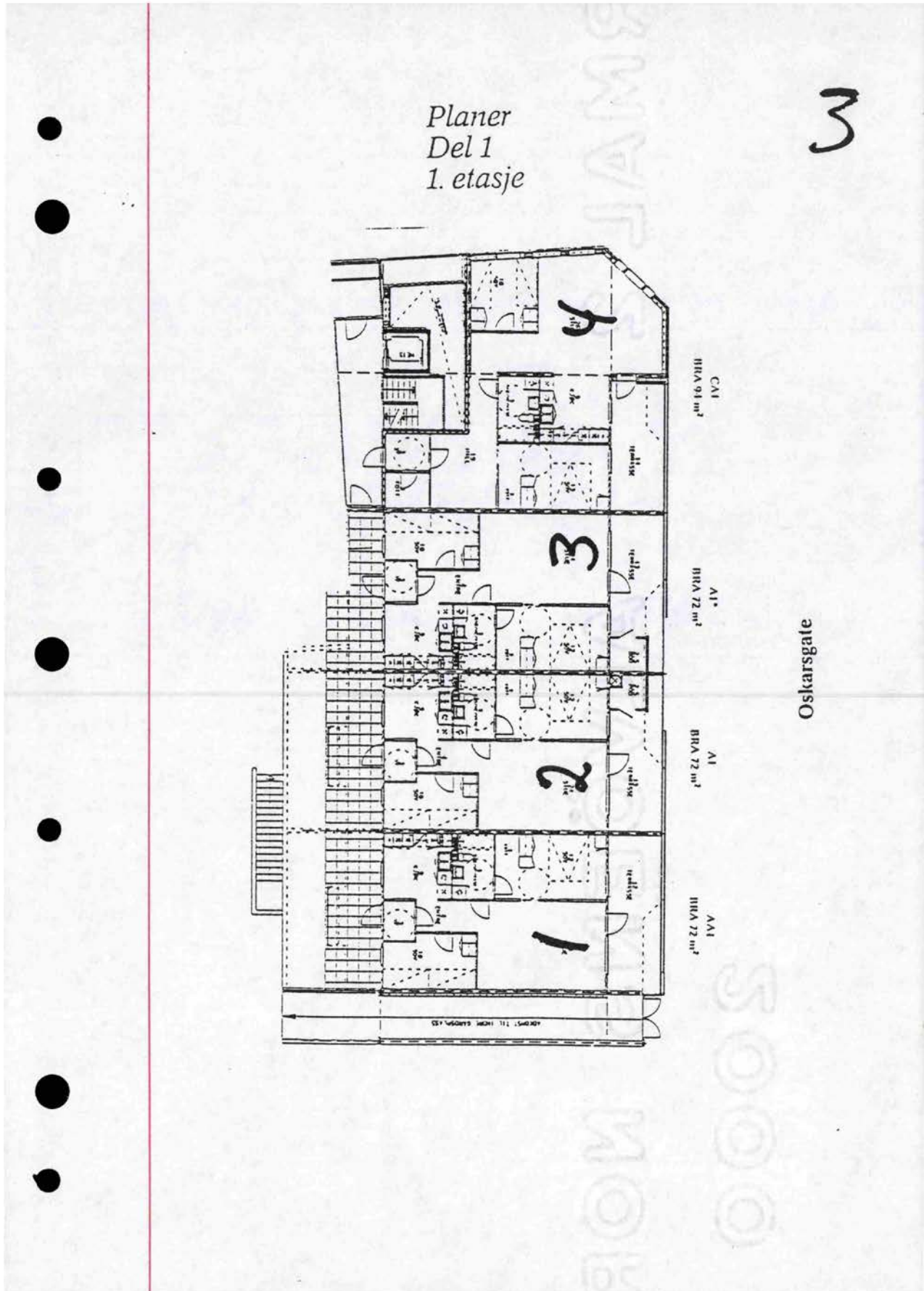
- 6) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak om utbedring skal vedlegges.
 7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunens tillatelse vedlegges.

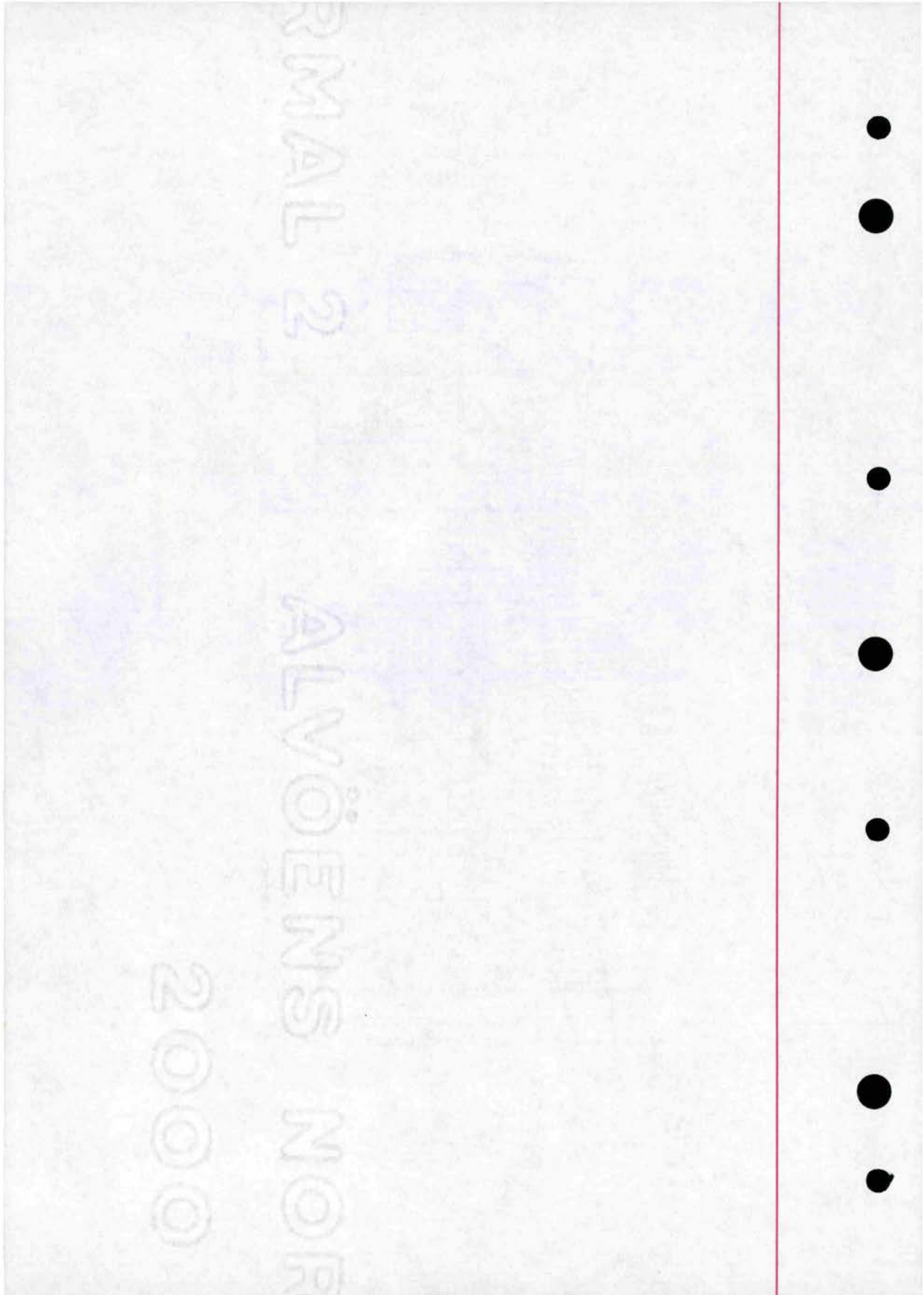


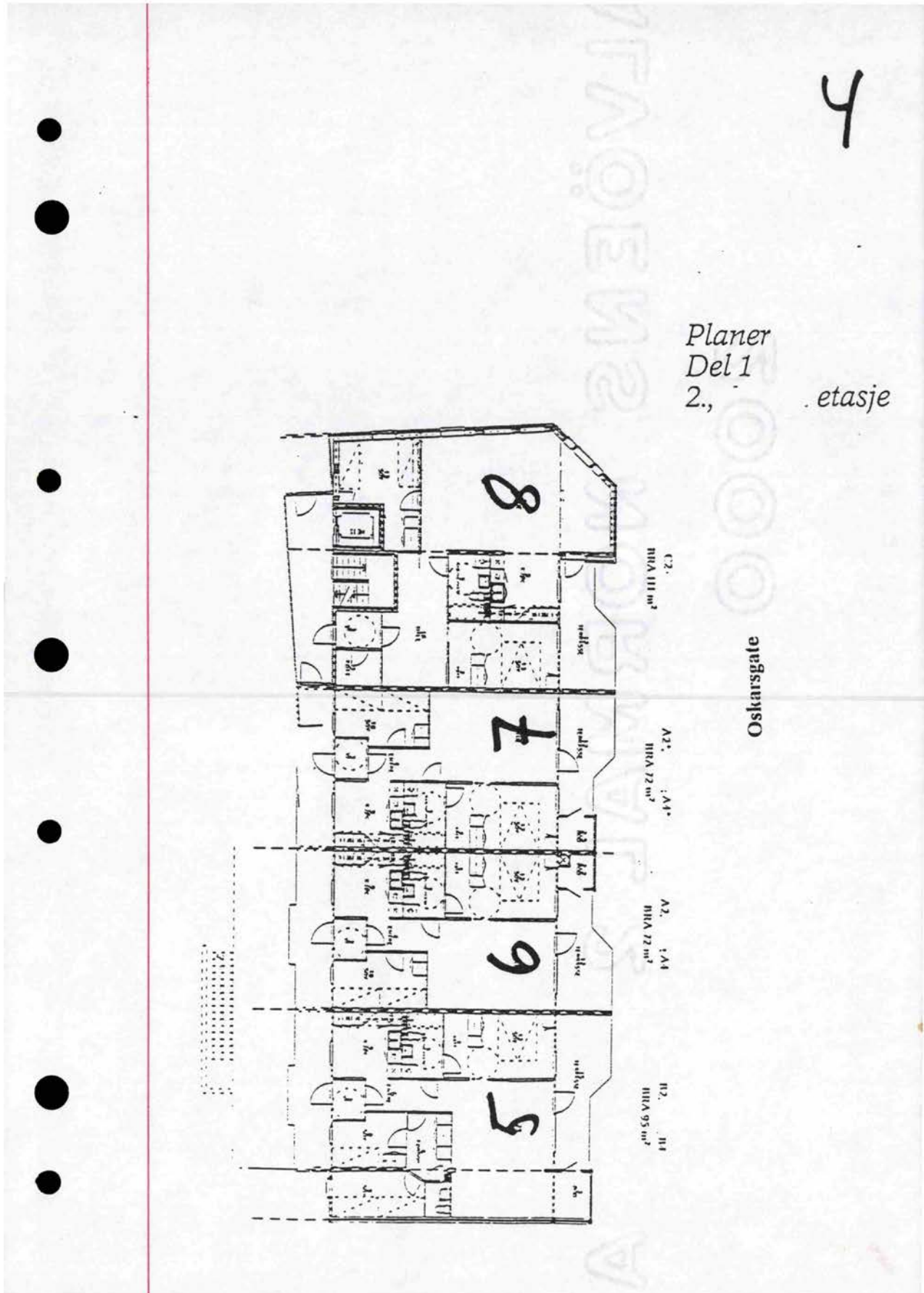


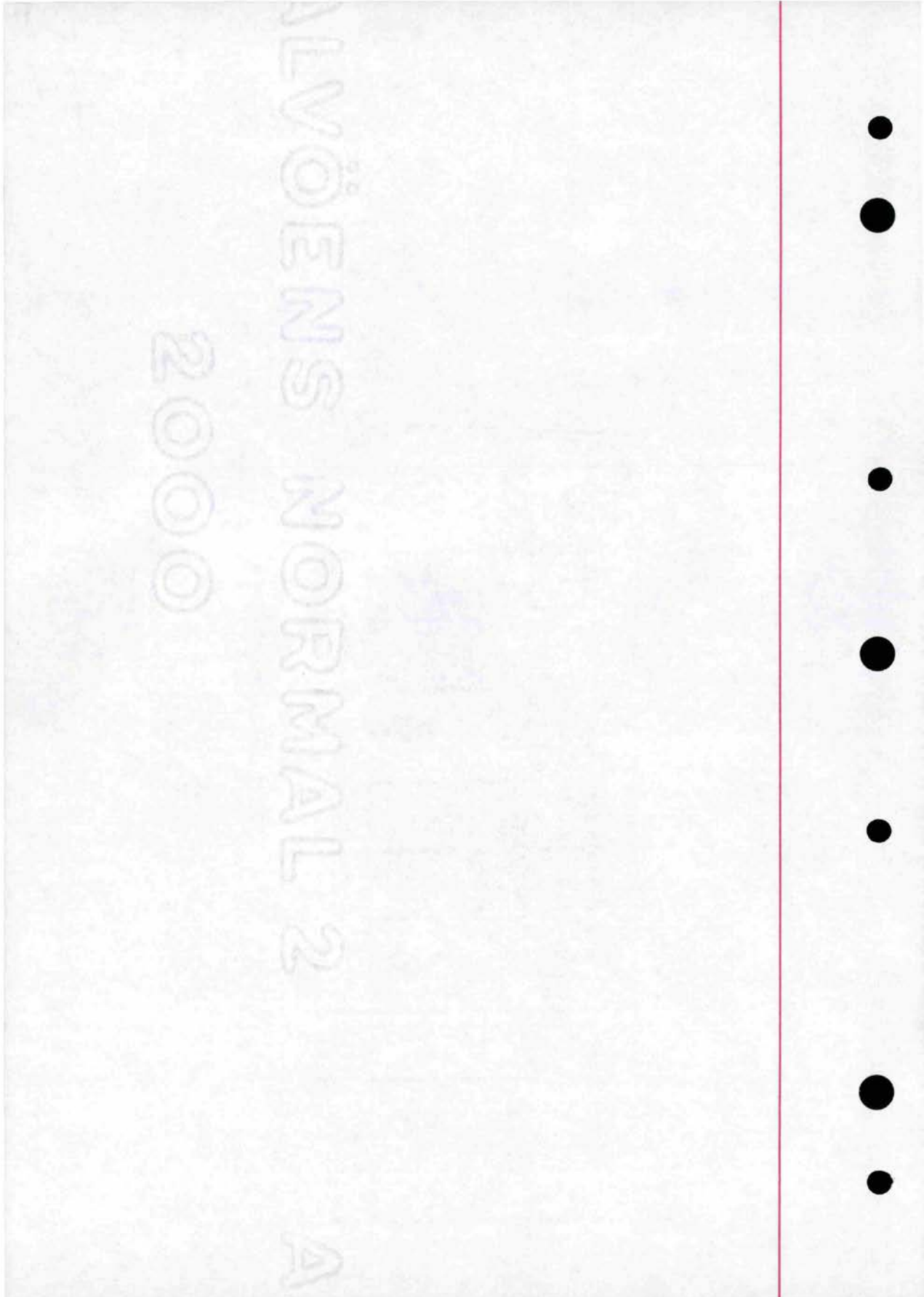




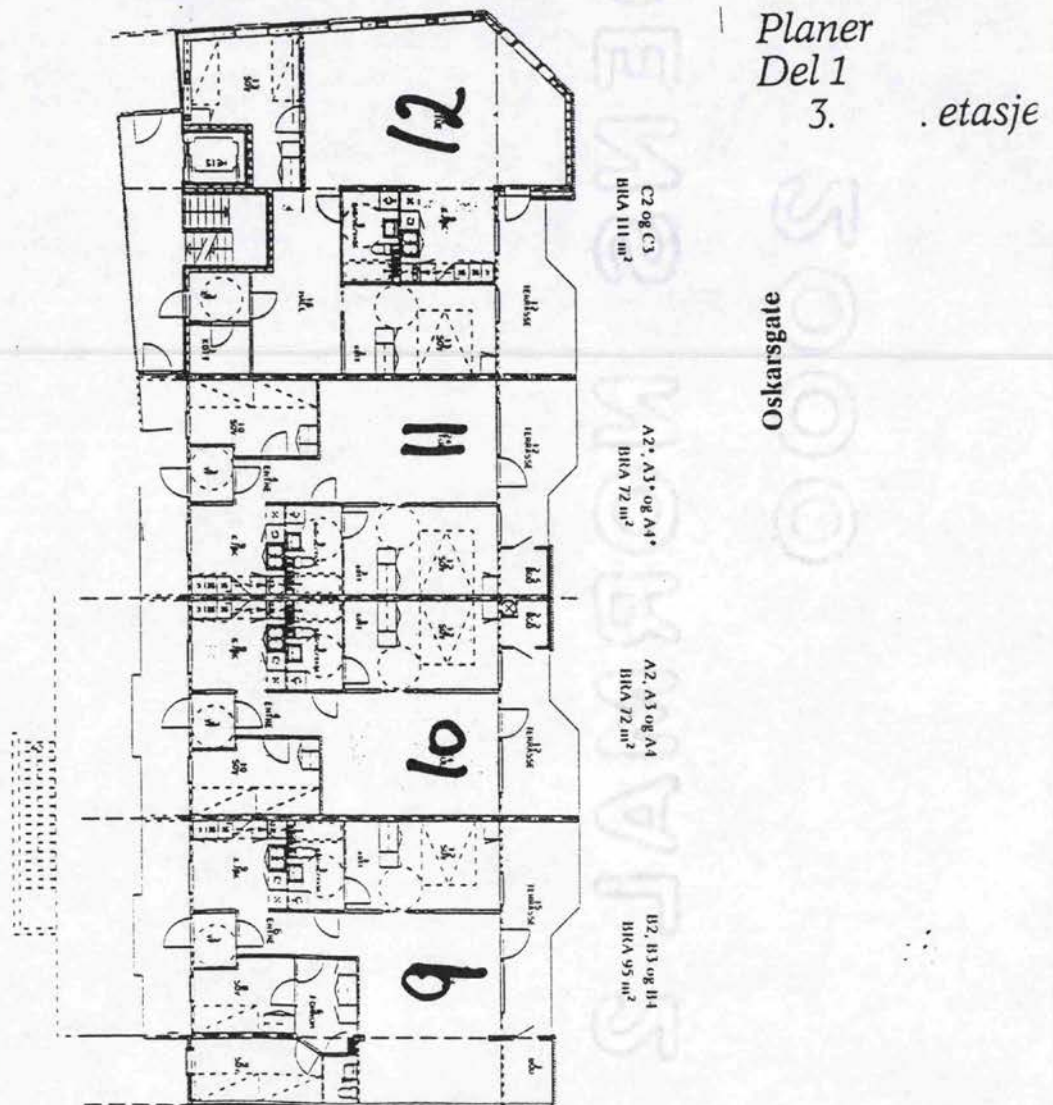


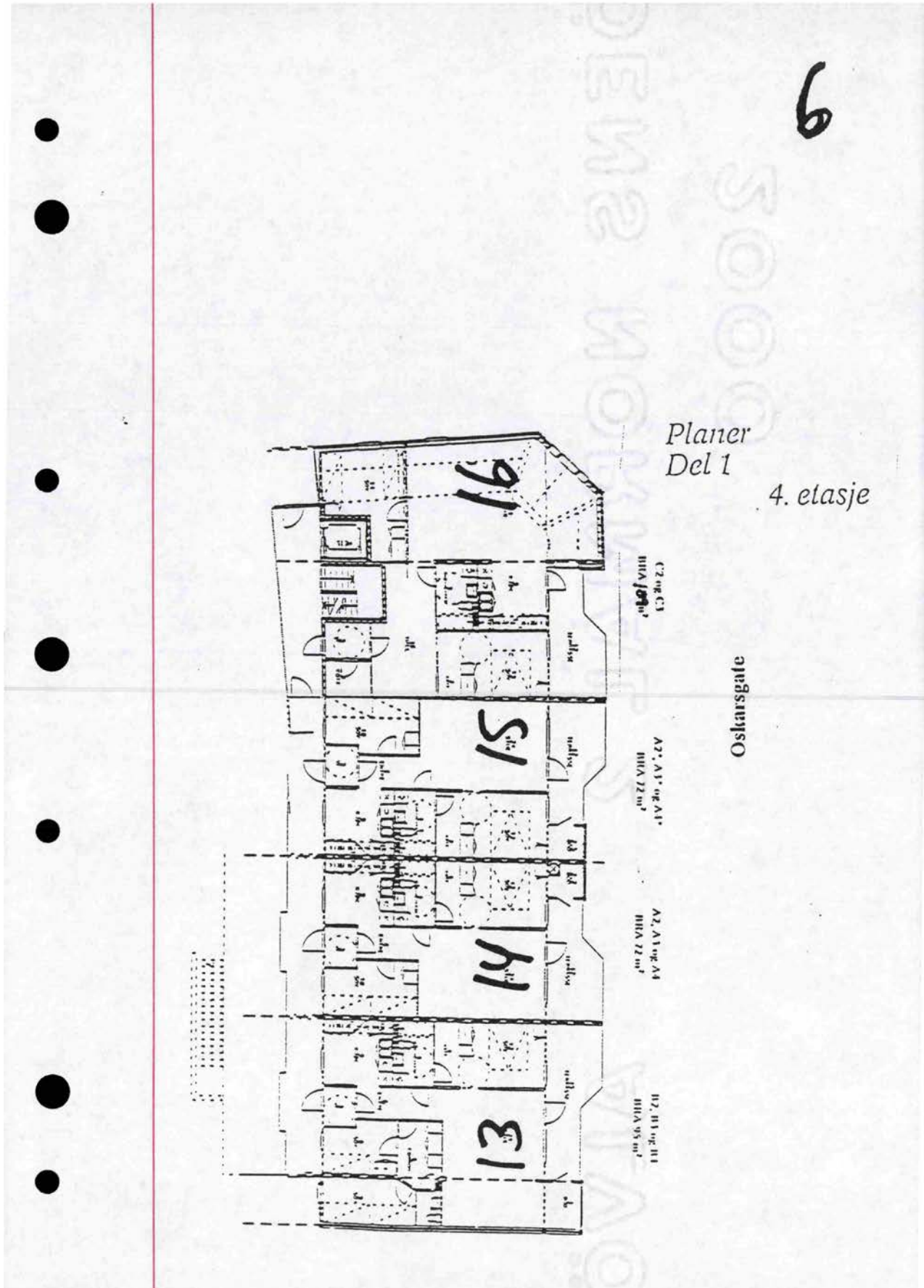


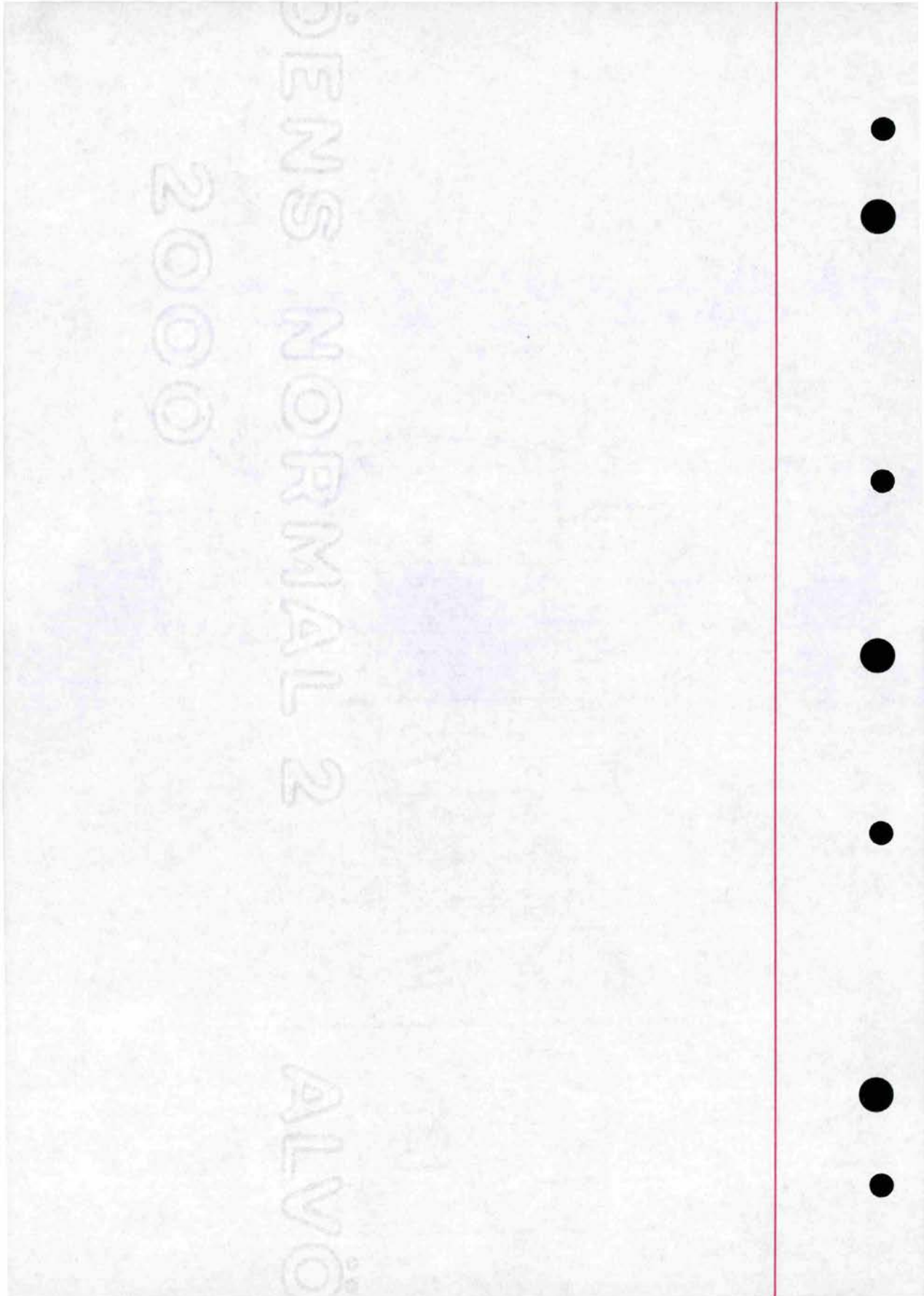




5.

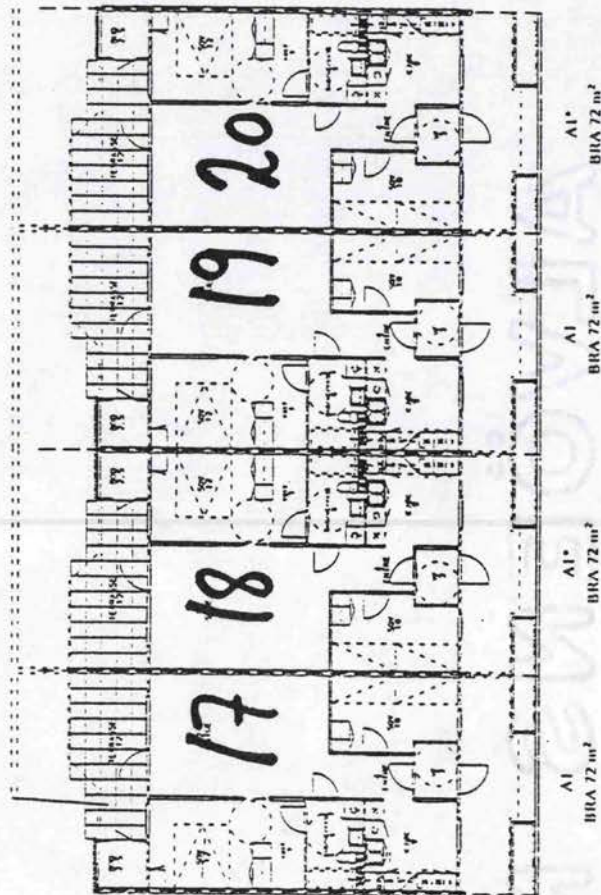






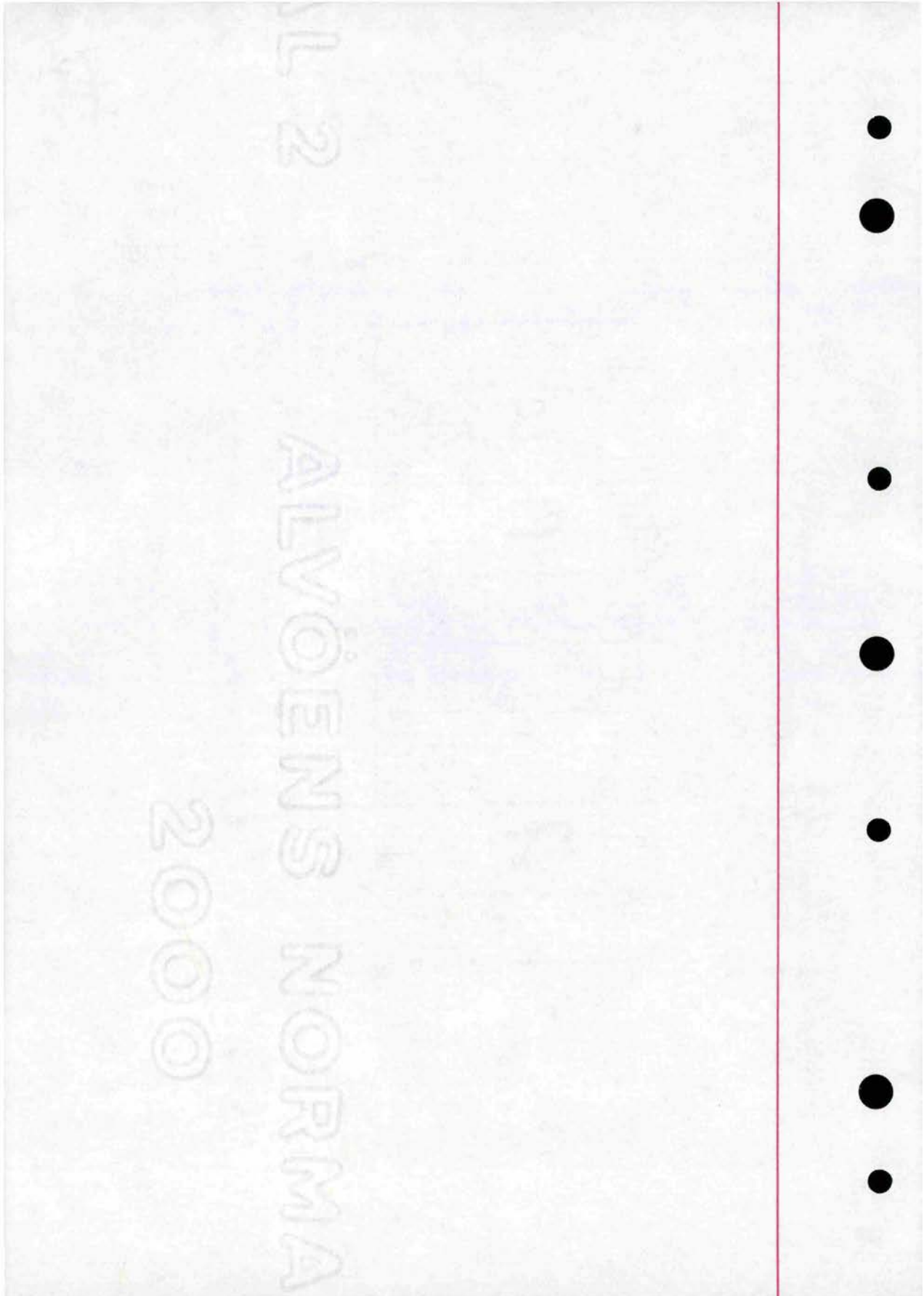
7

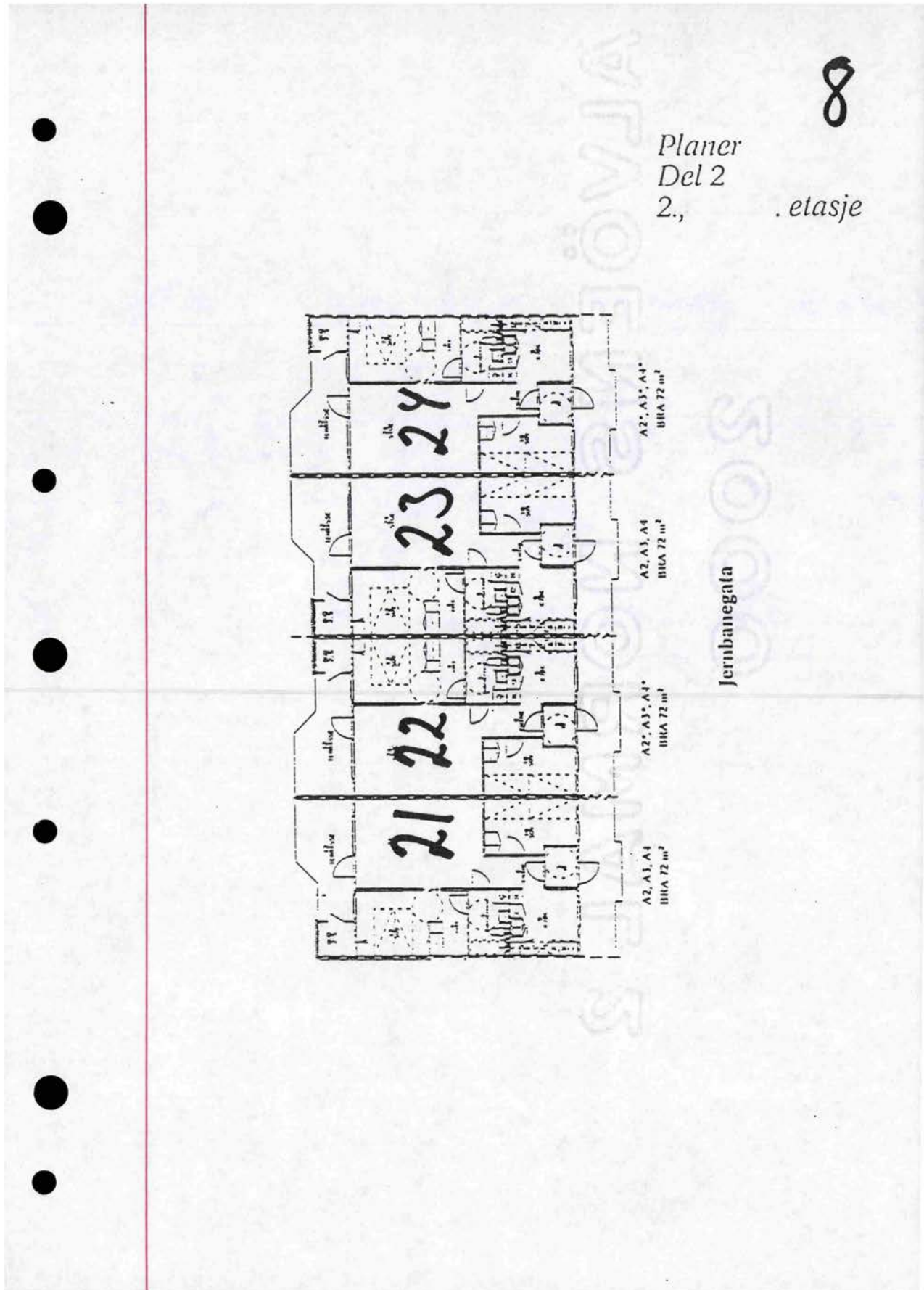
Planer
Del 2
1. etasje

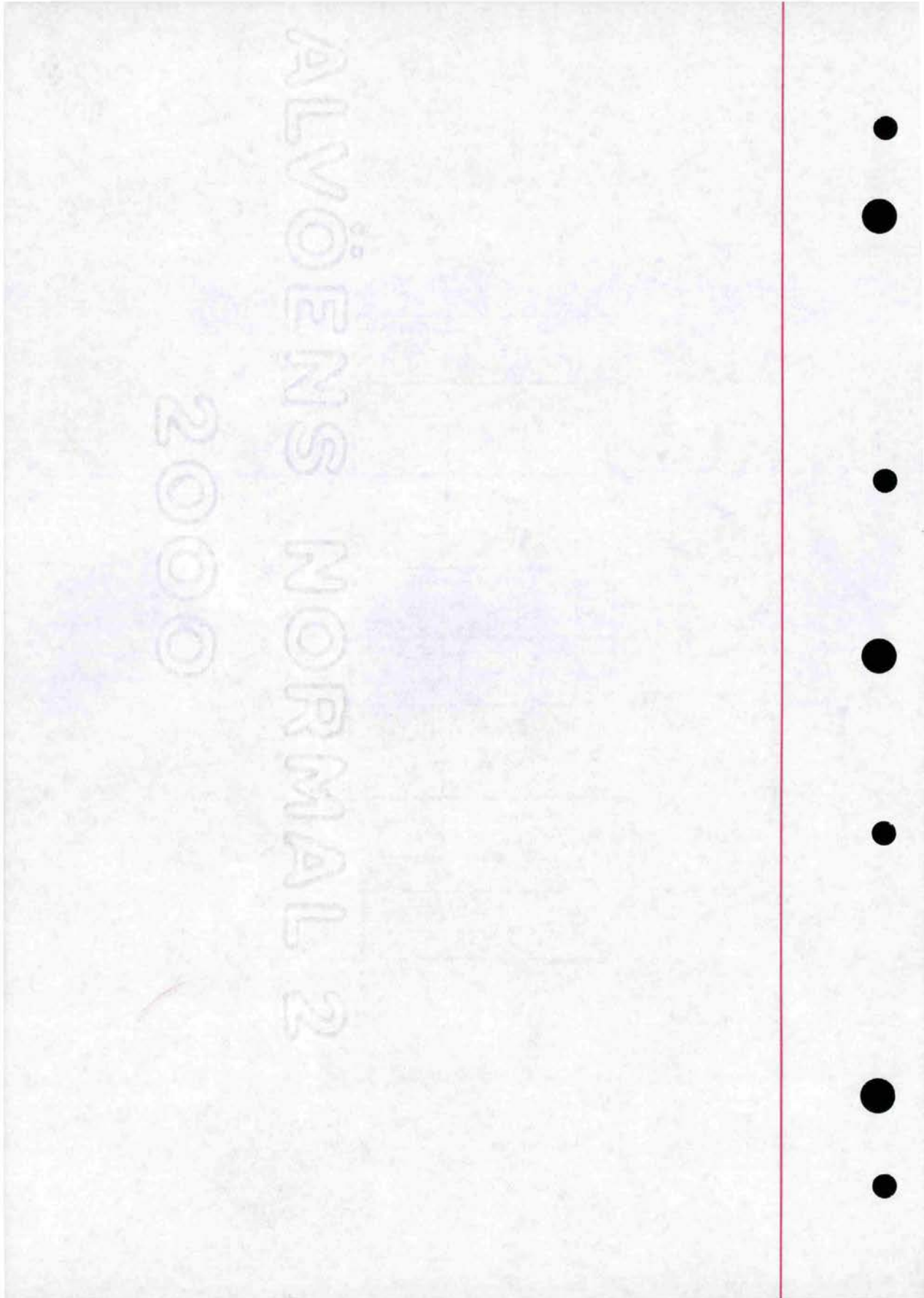


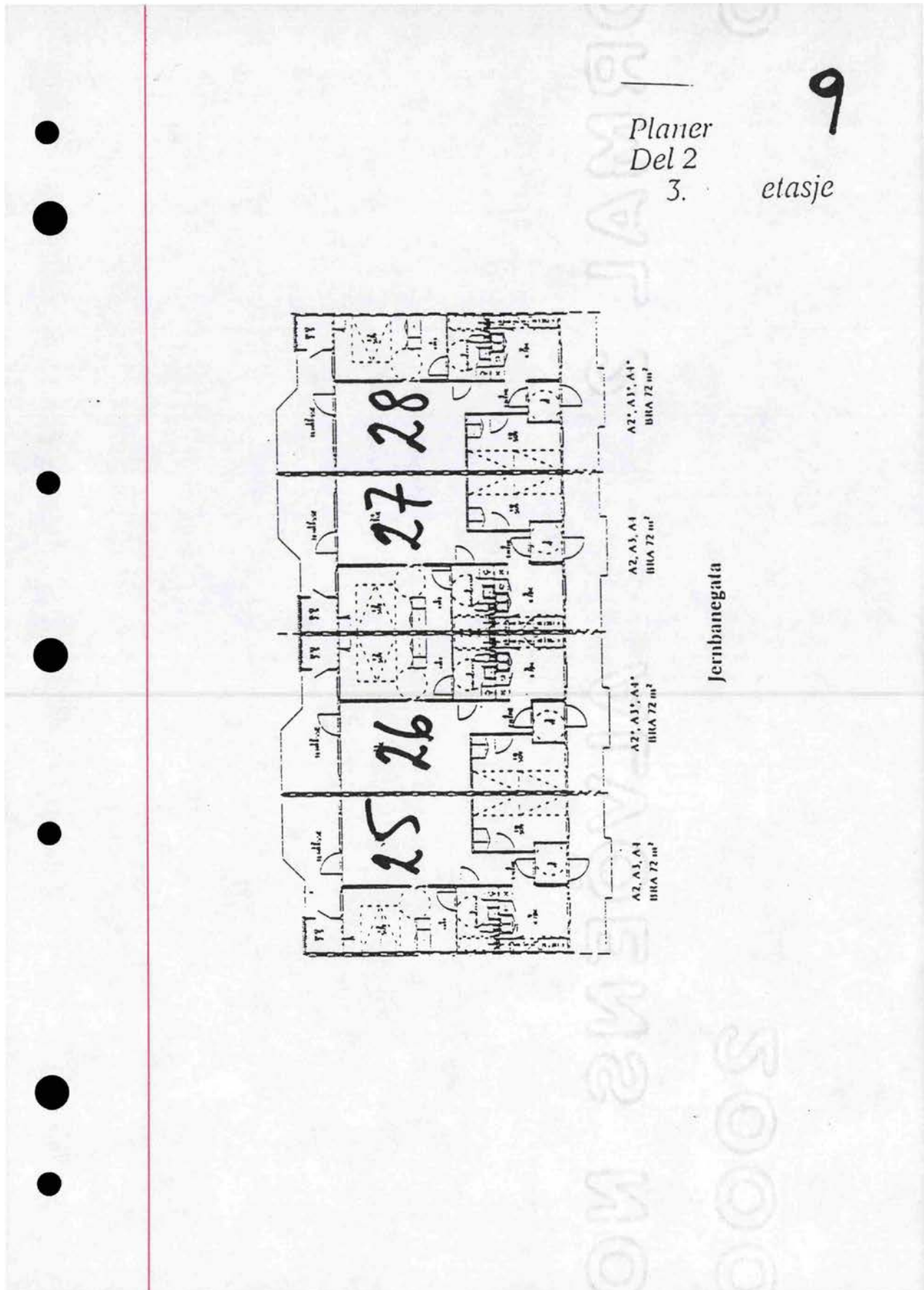
Jernbanegata

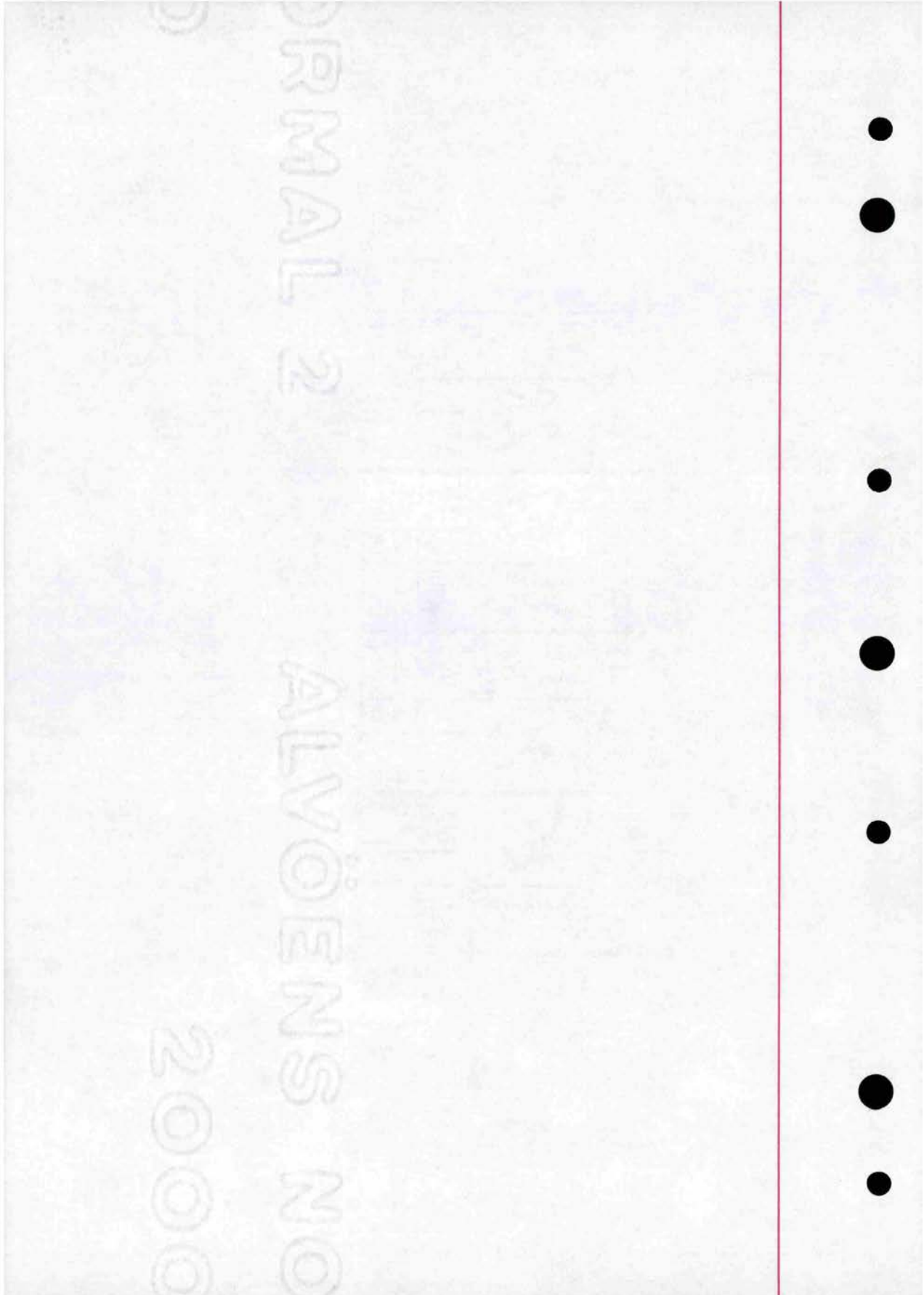
11

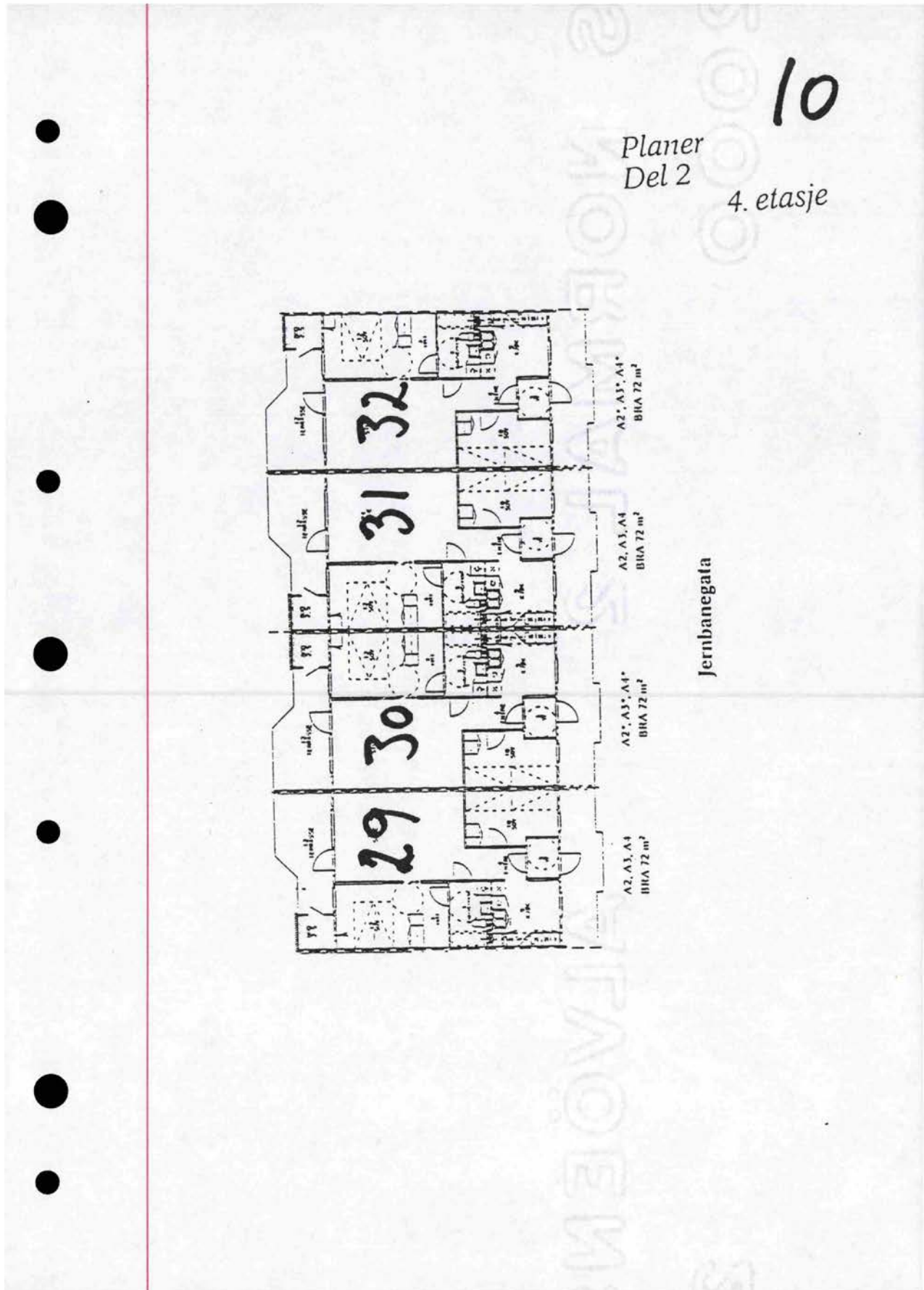


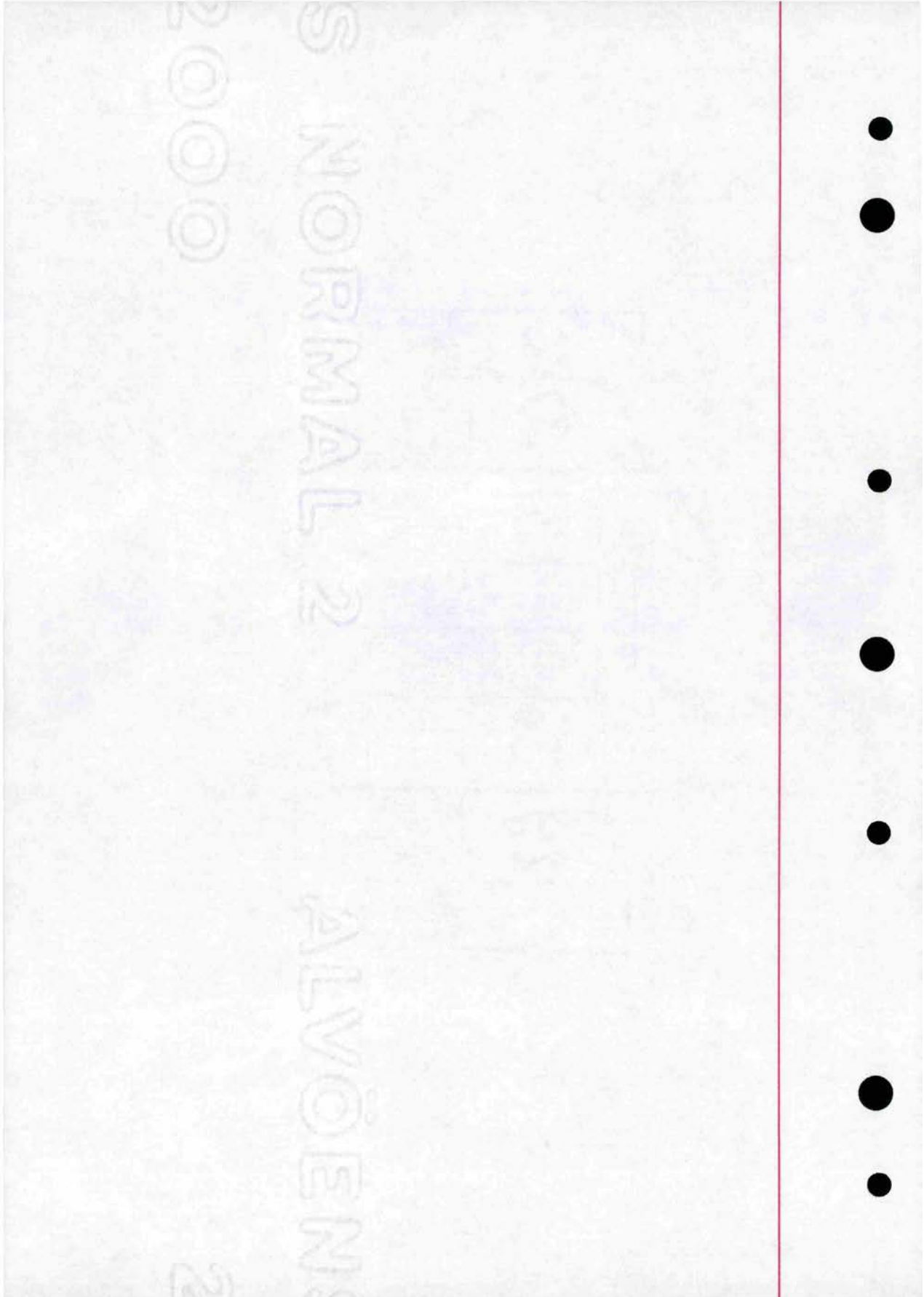


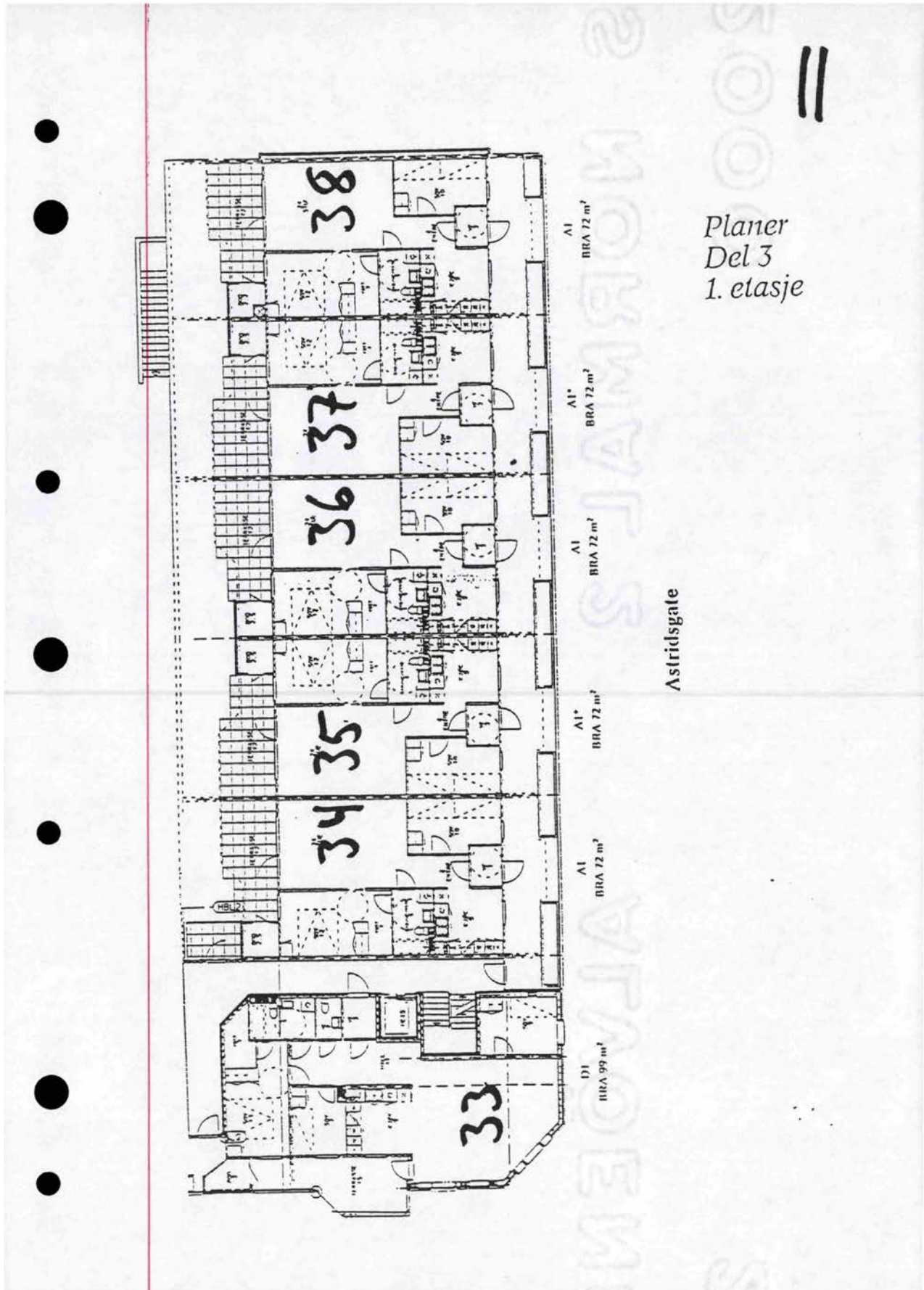


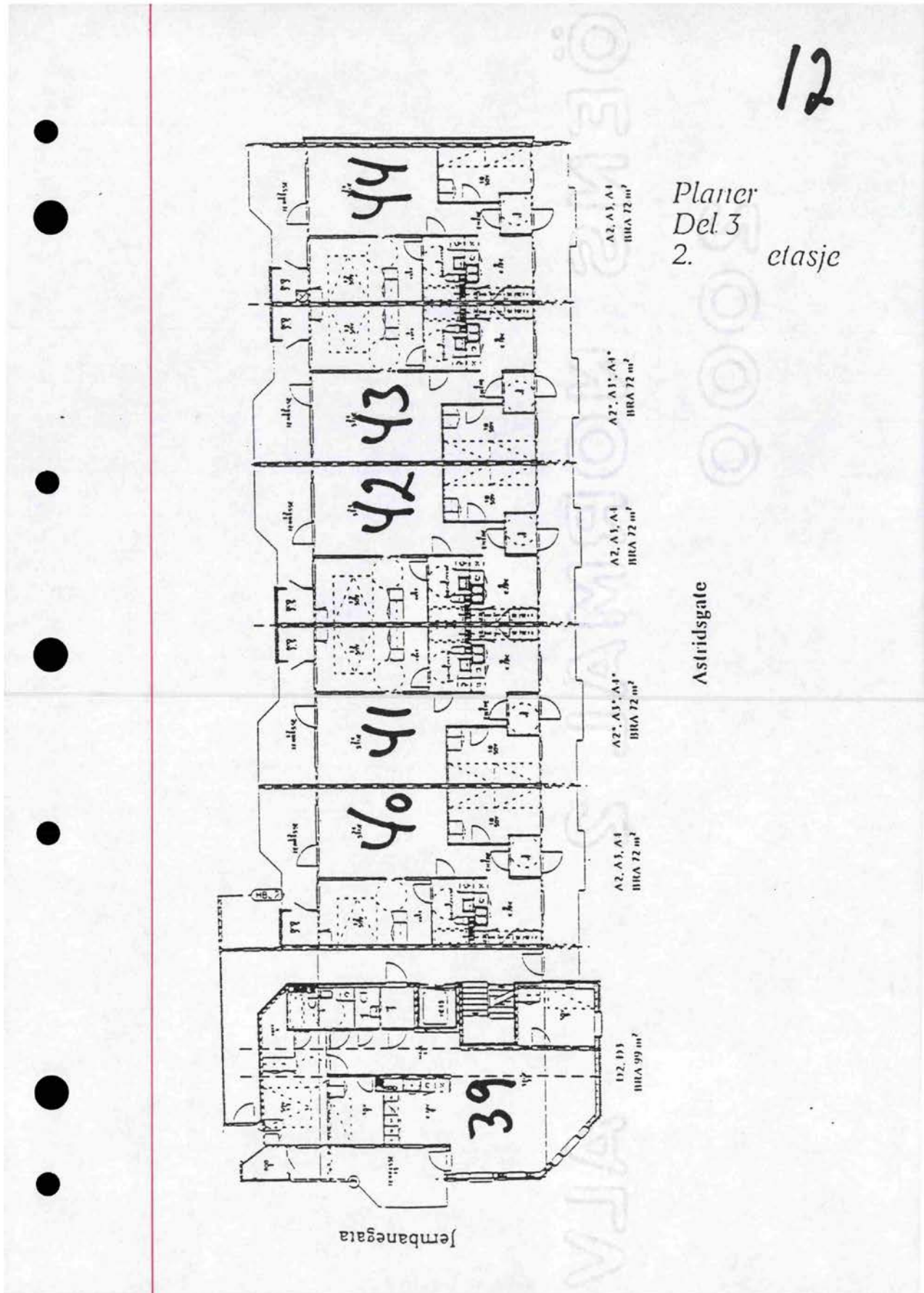


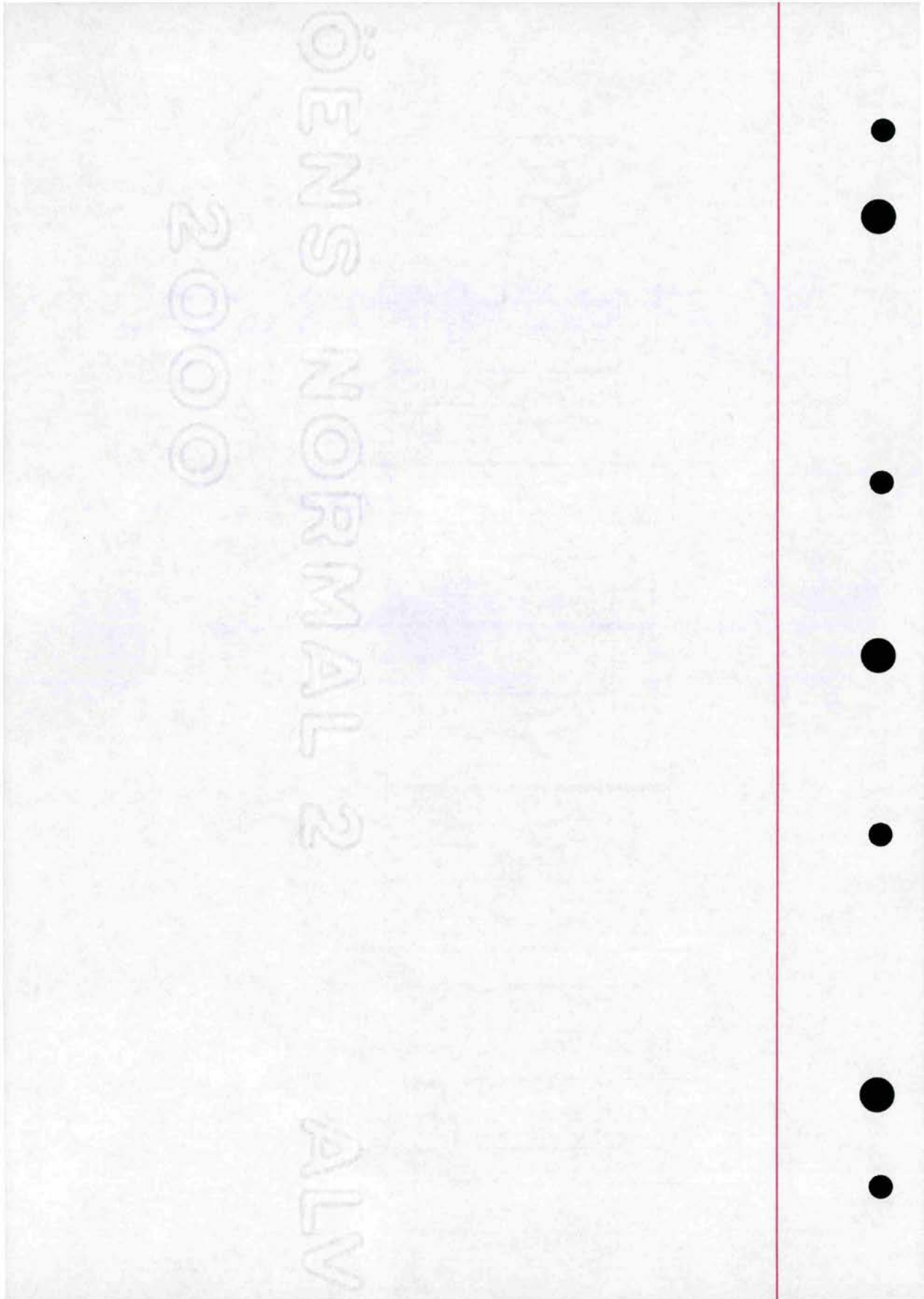


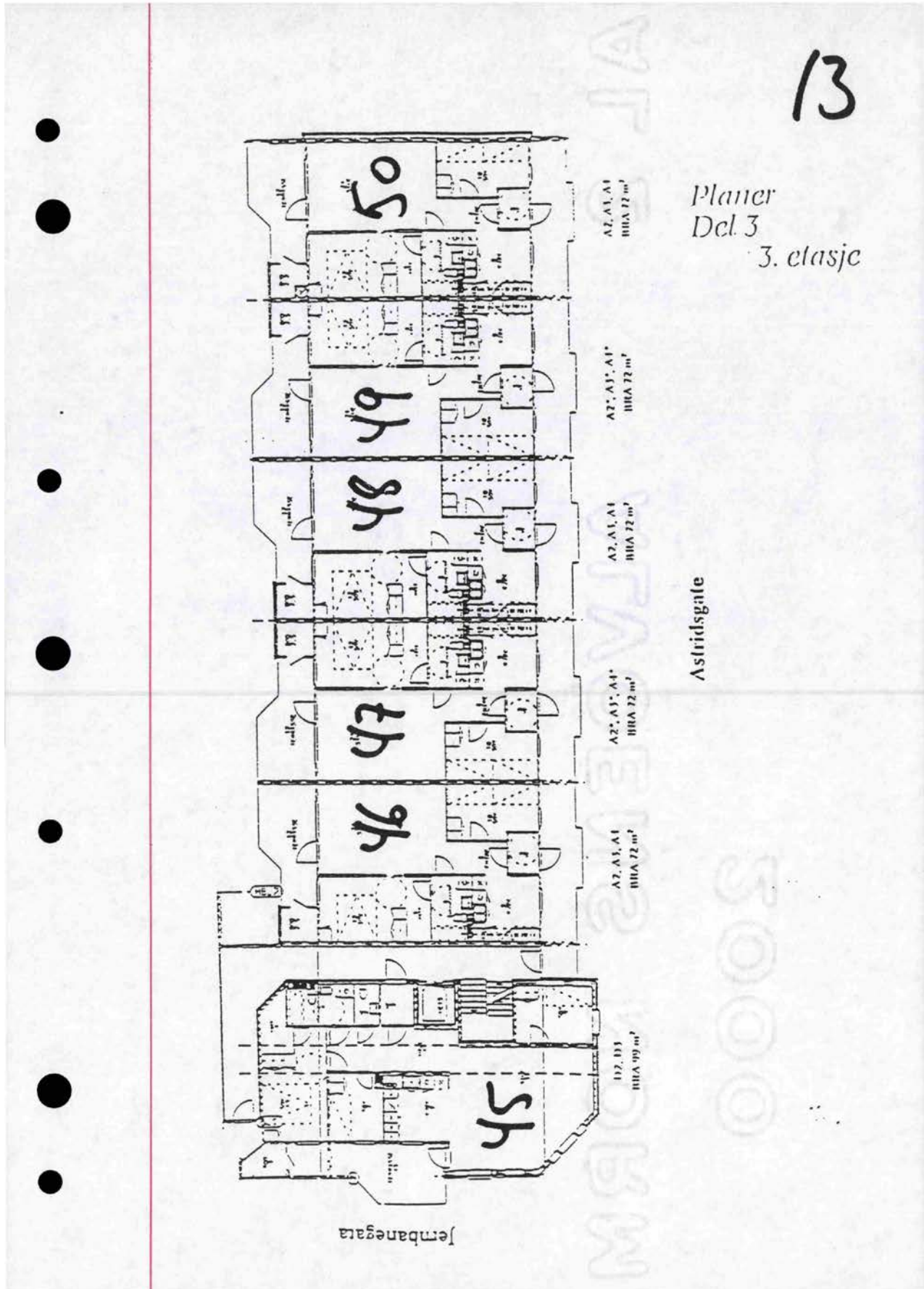


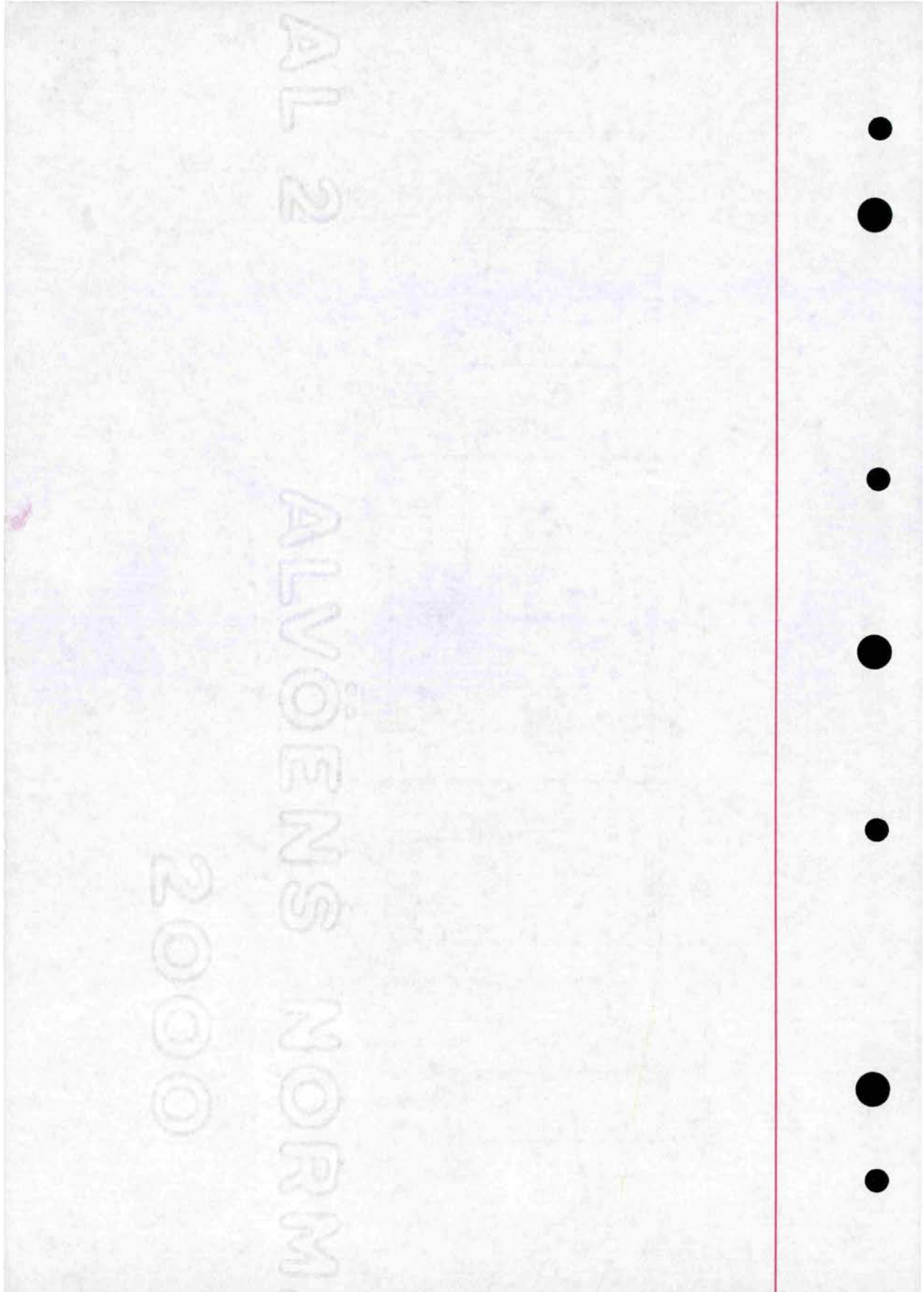


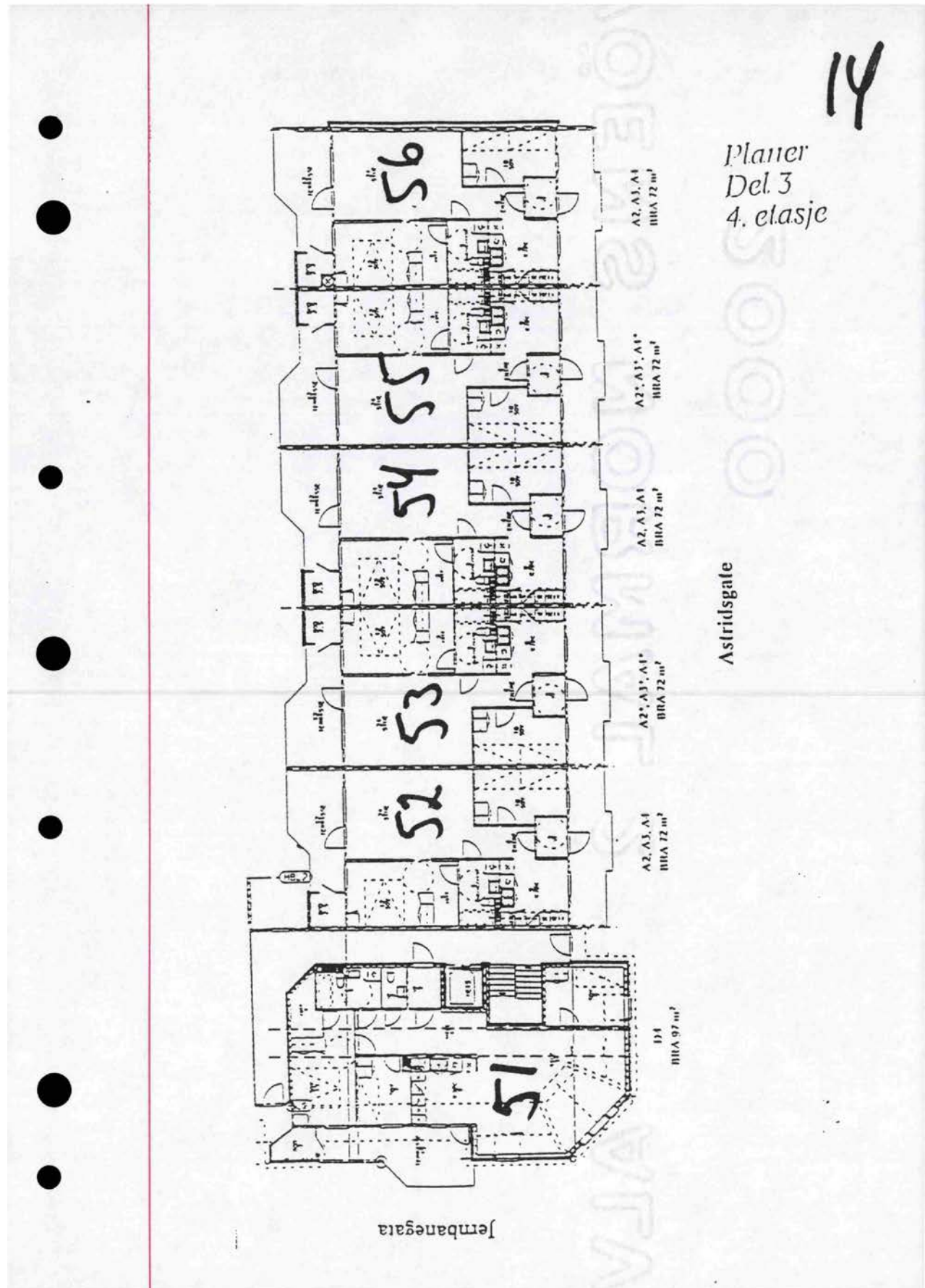


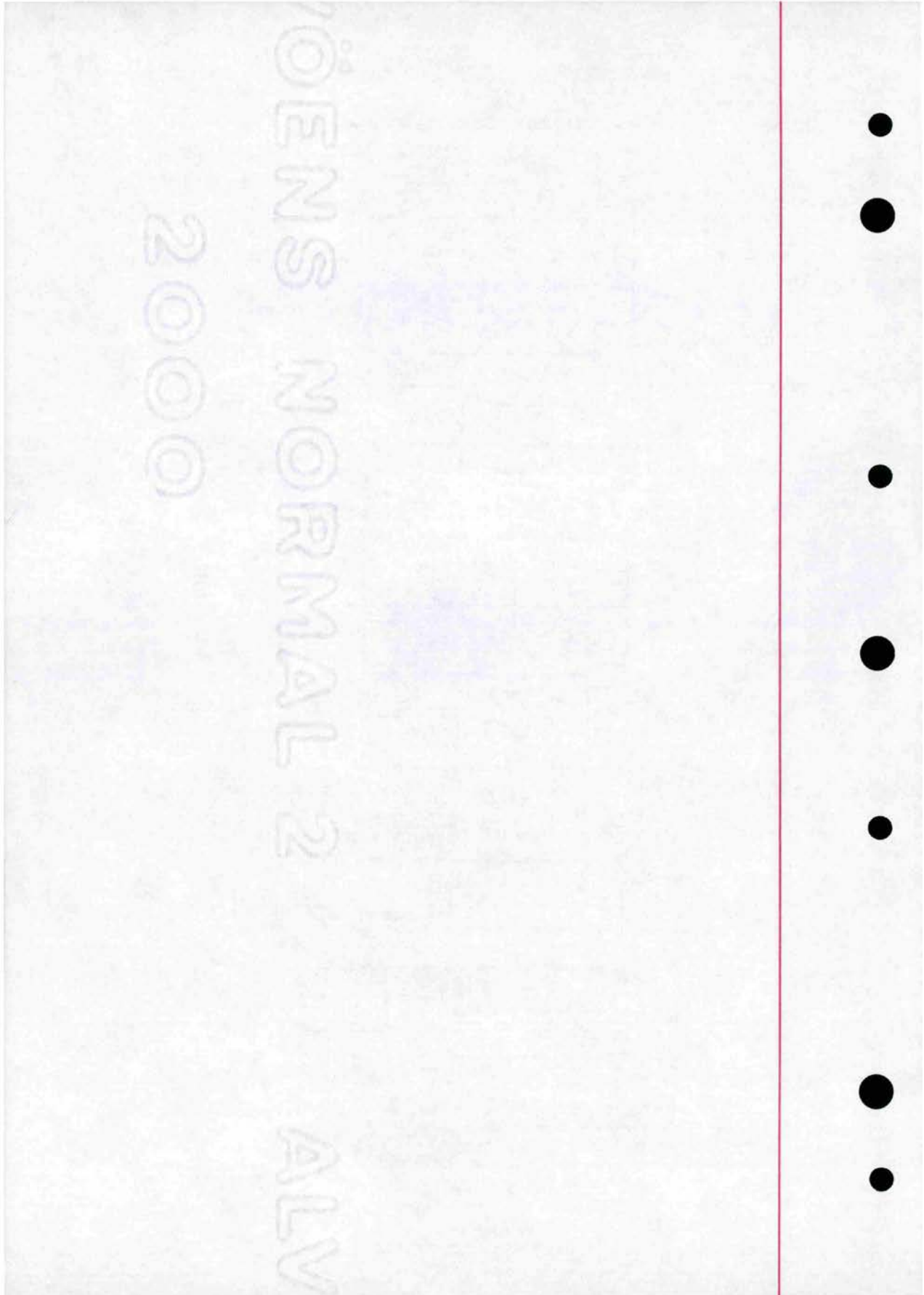


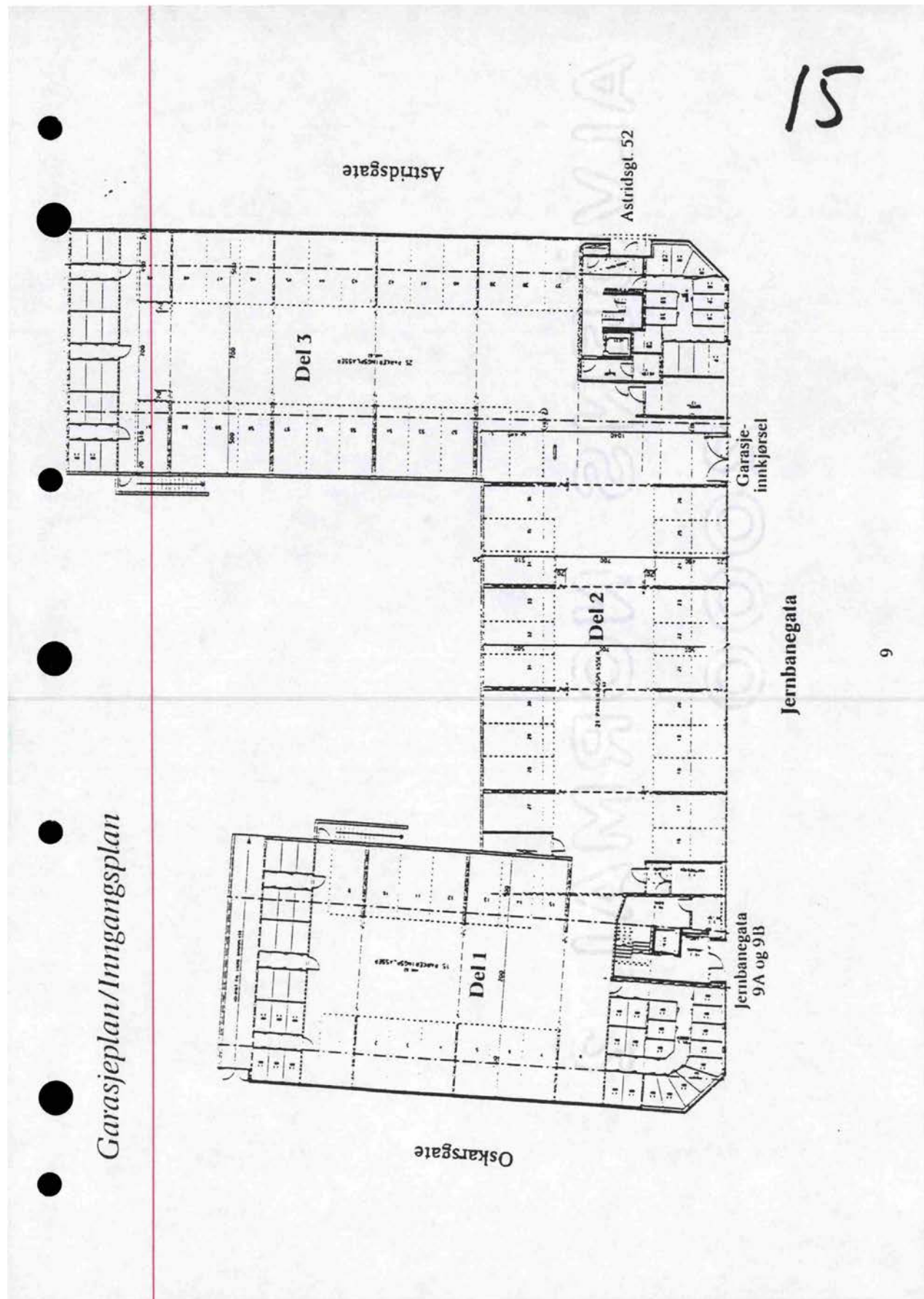


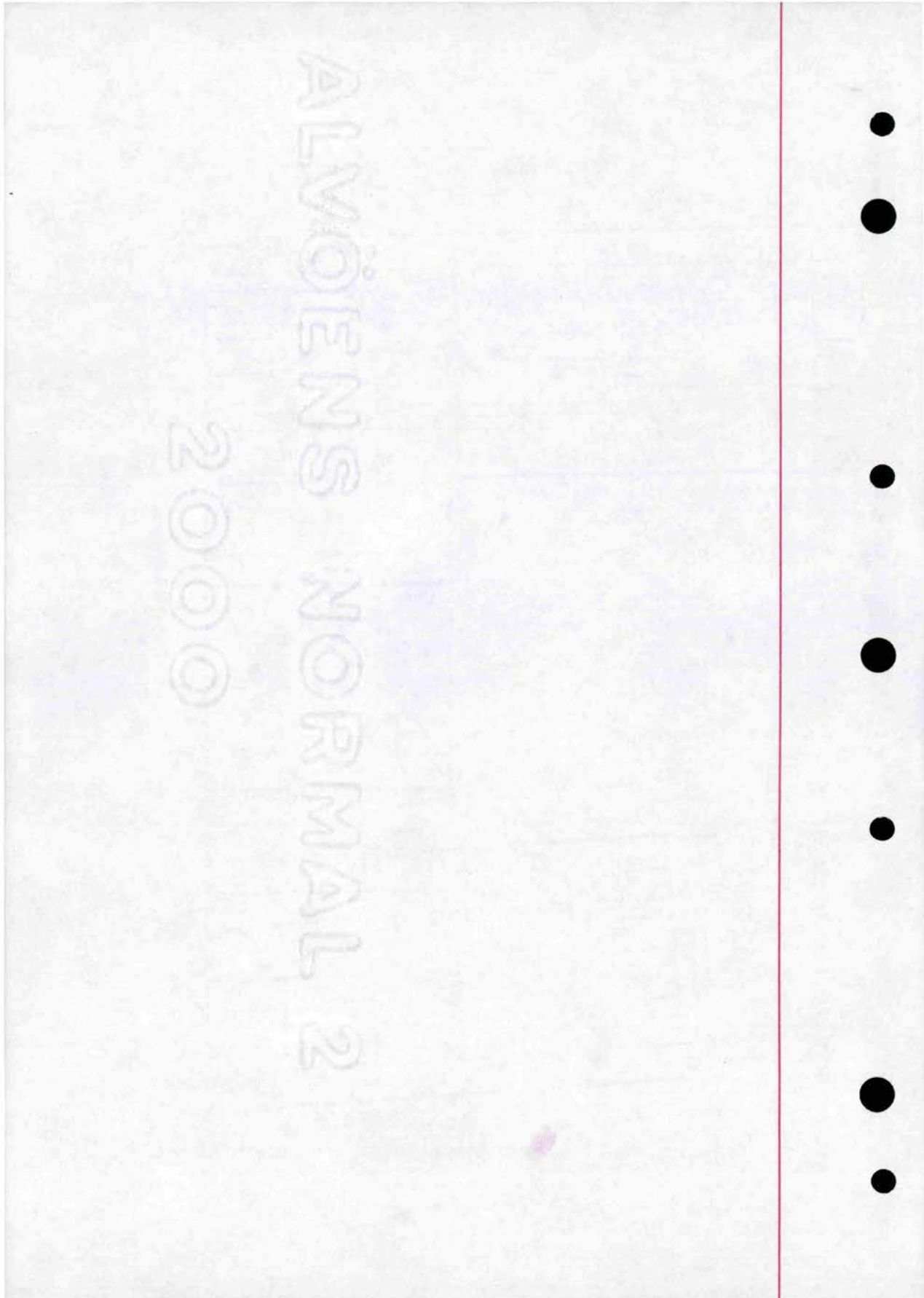












Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	08.01.1992	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	72/4344	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/372, 1/372/0/1, 1/372/0/2, 1/372/0/3, 1/372/0/4, 1/372/0/5, 1/372/0/6, 1/372/0/7, 1/372/0/8, 1/372/0/9, 1/372/0/10, 1/372/0/11, 1/372/0/12, 1/372/0/13, 1/372/0/14, 1/372/0/15, 1/372/0/16, 1/372/0/17, 1/372/0/18, 1/372/0/19, 1/372/0/20, 1/372/0/21, 1/372/0/22, 1/372/0/23, 1/372/0/24, 1/372/0/25, 1/372/0/26, 1/372/0/27, 1/372/0/28, 1/372/0/29, 1/372/0/30, 1/372/0/31, 1/372/0/32, 1/372/0/33, 1/372/0/34, 1/372/0/35, 1/372/0/36, 1/372/0/37, 1/372/0/38, 1/372/0/39, 1/372/0/40, 1/372/0/41, 1/372/0/42, 1/372/0/43, 1/372/0/44, 1/372/0/45, 1/372/0/46, 1/372/0/47, 1/372/0/48, 1/372/0/49, 1/372/0/50, 1/372/0/51, 1/372/0/52, 1/372/0/53, 1/372/0/54, 1/372/0/55, 1/372/0/56
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/372, 1/372/0/1, 1/372/0/2, 1/372/0/3, 1/372/0/4, 1/372/0/5, 1/372/0/6, 1/372/0/7, 1/372/0/8, 1/372/0/9, 1/372/0/10, 1/372/0/11, 1/372/0/12, 1/372/0/13, 1/372/0/14, 1/372/0/15, 1/372/0/16, 1/372/0/17, 1/372/0/18, 1/372/0/19, 1/372/0/20, 1/372/0/21, 1/372/0/22, 1/372/0/23, 1/372/0/24, 1/372/0/25, 1/372/0/26, 1/372/0/27, 1/372/0/28, 1/372/0/29, 1/372/0/30, 1/372/0/31, 1/372/0/32, 1/372/0/33, 1/372/0/34, 1/372/0/35, 1/372/0/36, 1/372/0/37, 1/372/0/38, 1/372/0/39, 1/372/0/40, 1/372/0/41, 1/372/0/42, 1/372/0/43, 1/372/0/44, 1/372/0/45, 1/372/0/46, 1/372/0/47, 1/372/0/48, 1/372/0/49, 1/372/0/50, 1/372/0/51, 1/372/0/52, 1/372/0/53, 1/372/0/54, 1/372/0/55, 1/372/0/56
Seksjonering Seksjonering	08.01.1992			1/372, 1/372/0/23

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AAS INGER JOHANNE F130844*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jernbanegata 9	H0207	1/372/0/23	77	3	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	1/372/0/23	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Jernbanegata 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1706 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	205 Gleng	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6225829		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	18.01.1993
2	6225829	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	12.10.1990

1: Bygning 6225829: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 18.01.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	6736
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6736
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	56

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.01.1991	30.01.1991
Igangsettingstillatelse	20.09.1991	30.09.1991
Tatt i bruk	18.01.1993	25.01.1993

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jernbanegata 9	H0207	1/372/0/23	77	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	14	1242	0	1242	0	0	0
H03	14	1242	0	1242	0	0	0
H02	14	1242	0	1242	0	0	0
H01	14	1215	0	1215	0	0	0
K01	0	1795	0	1795	0	0	0

2: Bygningsendring 6225829-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 12.10.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.10.1990	12.10.1990

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/372/0/23	-	-	-	-	-

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/372

Bruksnavn		Beregnet areal	2455.4
Etablert dato	01.06.1891	Historisk oppgitt areal	2436
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573599.11	620511.41	0	Ja	2455.4	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	372	Festenr.		Seksjonsnr.	23
Adresse	Jernbanegata 9, 1706 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 299,00 kr
Eiendomsskatt	6 341,00 kr
Renovasjon	3 483,09 kr
Vann	3 626,24 kr
Sum	18 749,33 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	6 stk	5980.00	1/56	0 %	640,71 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	6 stk	0.00	1/56	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	6 stk	0.00	1/56	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1761500 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 341,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (over 1")	15%	1 stk	736.00	1/56	0 %	13,14 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk vann i år	15%	59 m3	24.78	1/1	0 %	1 462,17 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	59 m3	41.33	1/1	0 %	2 438,53 kr
					Sum	17 827,75 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	372	Festenr.		Seksjonsnr.	23
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId	26694255	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6225829	Bruksenhetsnummer	H0207
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Jernbanegata 9, 1706 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26694255

BruksenhetId	26693883	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	6225829	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26693883.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	372	Festenr.		Seksjonsnr.	23
Adresse	Jernbanegata 9, 1706 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
45343973	31652	04.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	58

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1/372/0/23, Jernbanegata 9, 1706 SARPSBORG



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	14.07.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.07.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

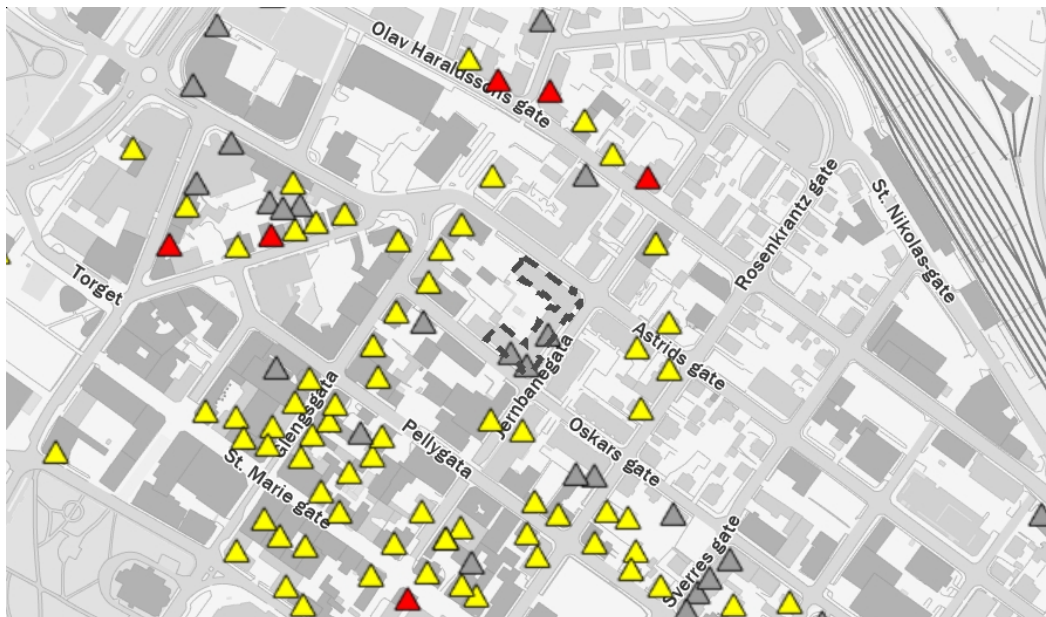
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.95 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	14.07.2025	Ikke funnet	0.37 km
Forurenset grunn	14.07.2025	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.07.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	14.07.2025	Ikke funnet	81 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	1.1 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.02 km

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.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	07.07.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenees verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	14.07.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonen er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 14.07.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitypen er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	372	Festenr.		Seksjonsnr.	23
Adresse	Jernbanegata 9, 1706 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501		
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.06.2019		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf		
Delarealer	Delareal	2 455 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_01	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	2 451 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende	
	Delareal	2 451 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Gleng	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Delareal	4 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Delareal	2 455 m ²
BestemmelseOmrådenavn	H570_1
KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
Delareal	2 455 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Bykjernen
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	2 455 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_01

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11064
Navn	Kvartal 62 B
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.07.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/241/1164.pdf
Delarealer	Delareal 2 436 m ² Formål Bolig/Forretning/Kontor Feltnavn B2
	Delareal 9 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 4 m ² Formål Kontor/Industri Feltnavn B4
	Delareal 4 m ² Formål Fellesområde Feltnavn Felles adk./park.
Id	11105
Navn	Detaljreguleringsplan for del av kvartal 62B, Grandhjørnet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/11995/Reguleringsbestemmelser%20datert%2004.05.2023%2C%20rev.%2024.06.24.docx
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Fortau Feltnavn o_FO1

Eiendom	3105 1/372		
Utskriftsdato	08.08.2025	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.

5 Berørte datasett

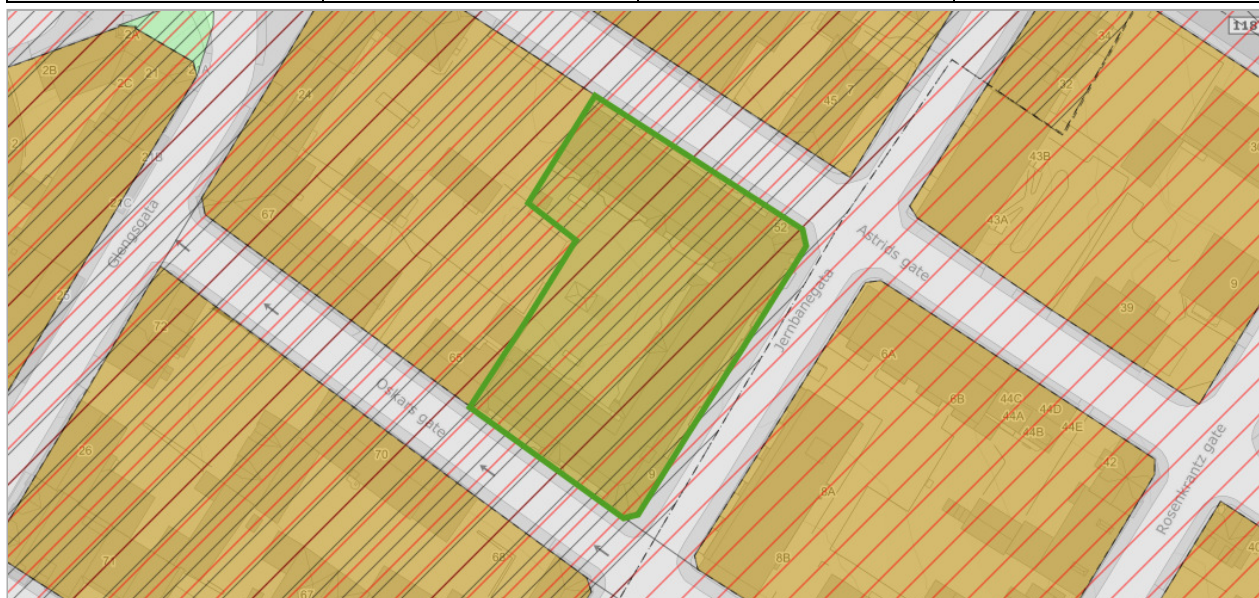
- ❗ Kommunedelplan
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN
- ❗ Kulturminner - SEFRAC
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

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. Kommuneplanens 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 hoveddrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Park - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rastare
KpAngittHensynSone	Bevaring kulturmiljø
KpGjennomføringSone	Krav om felles planlegging
KpDetaljeringsSone	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpGjennomføringGrense	Gjennomføringgrense
KpDetaljeringsGrense	Detaljeringsgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Gleng
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_1
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Bykjernen

AngittHensynsone

AngittHensynsone	Hensynsonenavn
------------------	----------------

(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01
----------------------------	---------

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	07.08.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Tegnforklaring

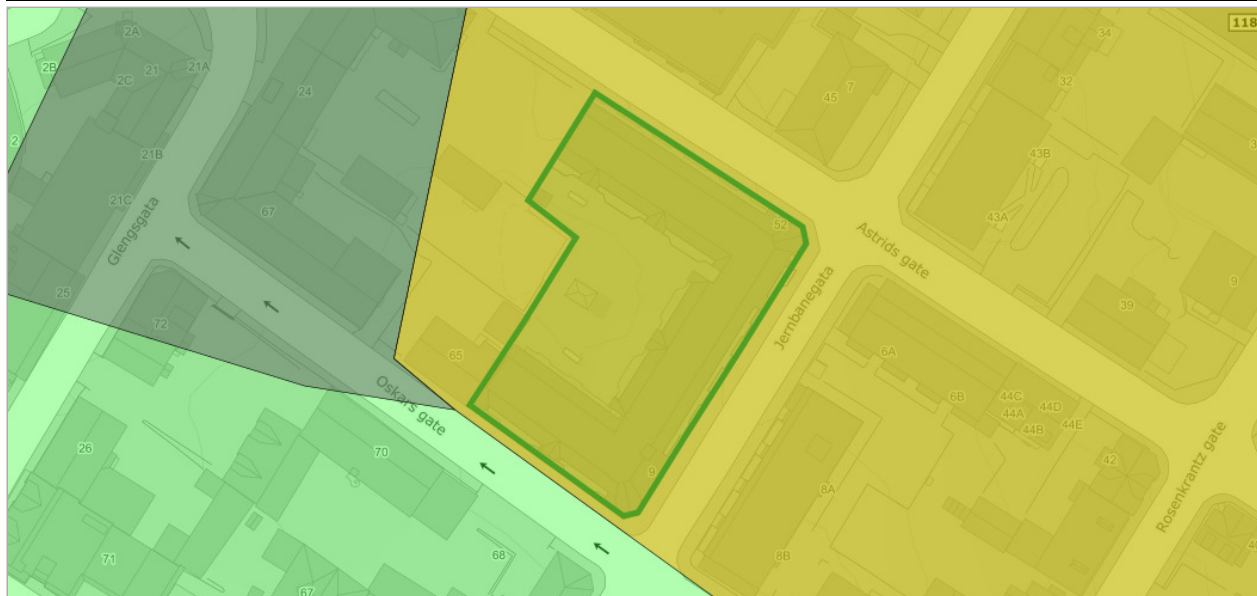
- Sefrakbygninger
- ▲ Bygning er fjernet
- ▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0205-068	BOLIG OG LAGER, JERNBANEGT. 9	Ruin eller fjernet objekt
0105-0205-064	KONTOR, OSKARS GT. 63	Ruin eller fjernet objekt
0105-0205-065	BOLIGHUS, OSCARSGT. 61.	Ruin eller fjernet objekt

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.08.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

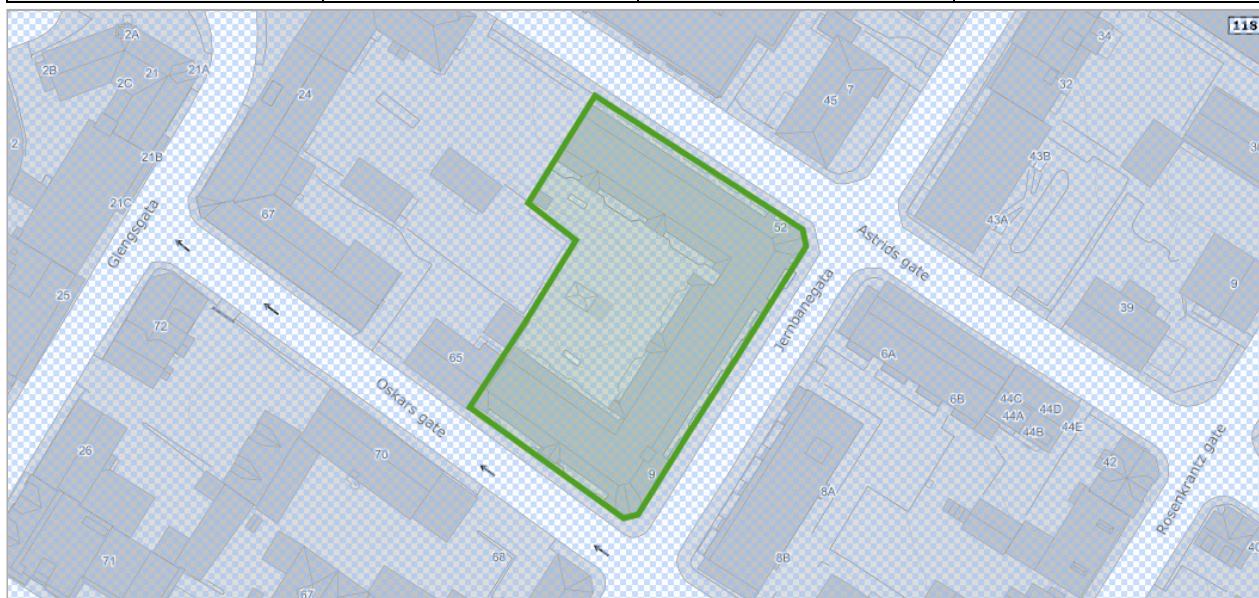
Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare
Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Ruinparken	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)

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

 Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Fellesområde
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Felles gangareal
RbFormålOmråde - Byggeområder	Felles lekeareal
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Bebyggelse	Annen veggrunn
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Gatetun
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Blockbebyggelse
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Hotell med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bolig/forretning
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bolig/forretning/kontor
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Forretning/kontor
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Kontor/industri
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bygninger
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	RbBevaringGrense
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Fortau
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Torg
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Sykkelveg
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Renovasjonsanlegg
RbFormålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal
RpAngittHensynSone	Kulturmiljø
RpSikringSone	Frisikt
RpStaySone	Gul sone
RpBestemmelseOmråde	Udefinert
RpAngittHensynGrense	RpAngittHensynGrense
RpBestemmelseGrense	RpBestemmelseGrense
RpRegulertHøyde	RpRegulertHøyde
RpSikringGrense	RpSikringGrense
RpStayGrense	RpStayGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
RpJuridiskLinje	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Regulert tomtegrense
RpJuridiskLinje	Eiendoms grense oppheves
RpJuridiskLinje	Bygg bevarer
RpJuridiskLinje	Bygggrense
RpJuridiskLinje	Ekisterende bebyggelse
RpJuridiskLinje	Bebyggelse forutsettes fjernet
RpJuridiskLinje	Regulert sentralinje
RpJuridiskLinje	Frisiktslinje
RpJuridiskLinje	Målelinje avstandslinje
RpJuridiskLinje	Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt	Avkjørsel
RpPåskrift	Reguleringsformål
RpPåskrift	Felt navn
RpPåskrift	Areal
RpPåskrift	Utnyttning
RpPåskrift	Bredde
RpPåskrift	Kote høyde
RpPåskrift	Planteløshet
RpPåskrift	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
--------	----------	------

11064	Kvartal 62 B	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11064)
11105	Detaljreguleringsplan for del av kvartal 62B, Grandhjørnet	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11105)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B2	(911) Bolig/Forretning/Kontor	-
-	(320) Gang-/sykkelvei	-
B4	(930) Kontor/Industri	-
Felles adk./park.	(700) Fellesområde	-

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
SF	(1130) Sentrumsformål
o_FO1	(2012) Fortau

Bestemmelseområde - Pbl 2008

Bestemmelsehjemmel	Bestemmelseområdenavn
(1) utforming	#1

Tegnforklaring

	Område for planforslag		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 11)		Regulert senterlinje
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Frisiktslinje
	Blokkbebyggelse		Målelinje/Avstandslinje
	Område for kontor		Stenging av avkjørsel
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk		Avkjørsel
	Hotell med tilhørende anlegg	Abc	Påskrift feltnavn
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 12)	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Kjøreveg	Abc	Påskrift areal
	Annen veggrunn	Abc	Påskrift utnytting
	Gang-/sykkelveg	Abc	Påskrift bredde
	Gangveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Gatetun	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Parkeringsplass		
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 13)		
	Bevaring av bygninger		
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 14)		
	Fellesområder		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles lekeareal for barn		
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 15)		
	Bolig/Forretning		
	Bolig/Forretning/Kontor		
	Forretning/Kontor		
	Kontor/Industri		
	Annet kombinert formål		
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 16)		
	Grense for bevaringsområde		
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 17)		
	Sentrumsformål		
	Renovasjonsanlegg		
	Uteoppholdsareal		
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL1985 § 18)		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gatetun		
	Sykkelveg/-felt		
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 19)		
	Bestemmelseområde		
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
	Sikringsonegrense		
	Angitthensynsgrense		
	Bestemmelsegrense		
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendomsgrense som skal oppheves		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		
	Byggeline		
	Byggelinje		
	Bebyggelse som inngår i planen		



Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/372/0/23
Adresse: Jernbanegata 9
Utskriftsdato: 08.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 62B

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED
REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Fellesareal

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 30.07.1986

Reguleringsbestemmelsene er datert: **27.01.1986**

Revidert:

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder

1. BYGGEOMÅDER

- 1.1. Områdene merket B1 og B2 skal benyttes til kombinasjon bolig/kontor/forretning. Område B3 skal benyttes til hotell. Området B4 skal benyttes til kontor/lager.
- 1.2. Området B1 og B3 er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.
- 1.3. Ny bebyggelse i område B2 skal ikke ha gesimshøyde høyere enn 12 m fra fortausnivå. Taket skal være skrått med vinkel mellom 30° og 45° . Loftsetasje kan innredes til bolig. Det er tillatt å bebygge inntil 60 % av netto tomteareal for område B2. Ny bebyggelse i område B4 skal ikke være høyere enn 2 etasjer. Hele arealet kan bebygges.
- 1.4. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, vil bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde og utforming i forhold til omkringliggende bygninger.
- 1.5. Før utbygging påbegynnes skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise:
 - ☞ Eksisterende og framtidig terreng.
 - ☞ Gangadkomster, kjøreadkomster og andre fellesareal.
 - ☞ Nye bygg og bygninger som skal beholdes.
- 1.6. Parkeringsanlegg skal opparbeides i samsvar med gjeldende vedtekt til bygningslovens § 69.3. I område B2 forutsettes dette anlagt i underetasje/parkeringskjeller.

2. TRAFIKKOMRÅDER

- 2.1. Tillatte avkjøringer fra trafikkarealene til enkelteiendommer er markert med pil på plankartet.

3. FELLESAREAL

- 3.1. Fellesareal vist på plankartet skal nyttes til felles adkomst og parkering for Glengsgata 22 og 24.

FELLESBESTEMMELSER

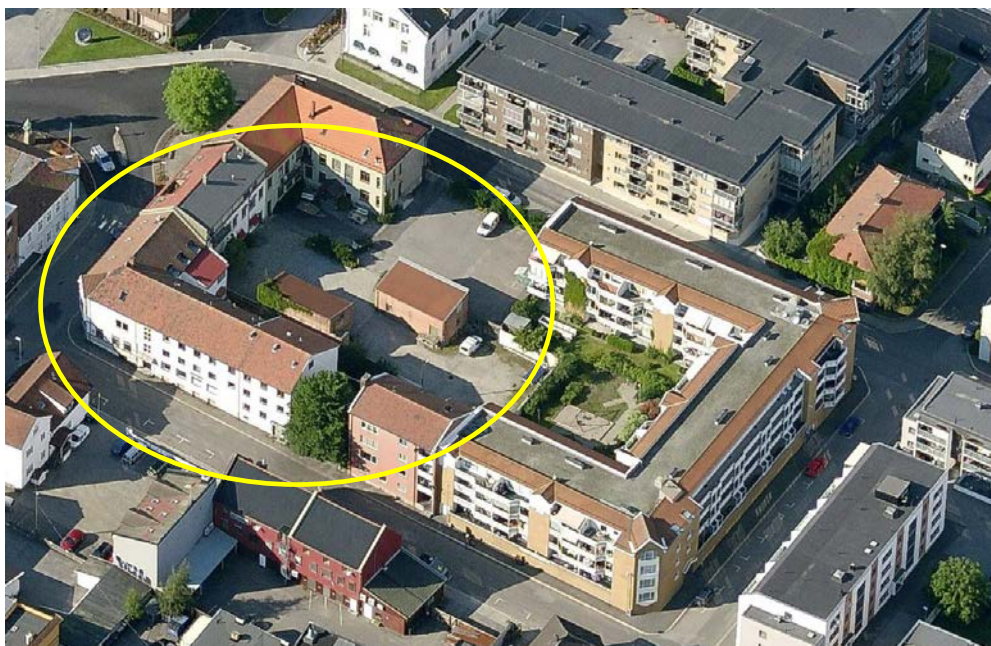
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Del av Kvartal 62B - Grandhjørnet



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 20.06.2024

Datert: 04.05.2023

Revidert: 24.06.2024

Planen er utarbeidet av DARK Arkitekter AS

Innholdsfortegnelse	SIDE
1. FORMÅLSPARAGRAF.....	4
2. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER.....	4
2.1 Bebyggelse og anlegg	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	4
2.3 Hensynssoner	4
2.4 Bestemmelsesområder	4
3. FELLESBESTEMMELSER	4
3.1 Arkitektur.....	4
3.2 Estetisk utforming.....	5
3.3 Kulturminner.....	5
3.4 Støy	5
3.5 Bygge- og anleggsvirksomhet	5
3.6 Luftkvalitet.....	5
3.7 Vann- og avløp.....	6
3.8 Overvannshåndtering	6
3.9 Grunnforurensning.....	6
3.10 Naturmangfold	6
3.11 Geotekniske forhold.....	6
3.12 Byrom og viktige forbindelser.....	7
3.13 Kriminalitetsforebyggende tiltak	7
3.14 Fjernvarme	7
4. BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	7
4.1 Dokumentasjonskrav - Sikringstiltak for nabobebyggelse	7
4.2 Dokumentasjonskrav – Plan for bygge- og anleggsfasen.....	7
4.3 Dokumentasjonskrav - utomhusplan med takplan.....	8
4.4 Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg	8
4.5 Fellesbestemmelser for sentrumsformål - Felt SF	8
4.5.1 Arealbruk	8
4.5.2 Utforming og estetikk.....	8
4.5.3 Utnyttelse.....	9
4.5.4 Plassering og byggehøyder	9
4.5.5 Takterrasser	10
4.5.6 Rekkverk.....	10
4.5.7 Boligkvalitet og boligsammensetning	10
4.5.8 Næringsarealer og tjenesteyting	11
4.5.9 Uteoppholdsareal	11
4.5.10 Lekeareal	11
4.5.11 Luftinntak	12
4.5.12 Sykkelparkering.....	12
4.5.13 Bilparkering.....	12
4.5.14 Energianlegg.....	12
4.6 Sentrumsformål – Bygg A	12
4.6.1 Bevaringsverdig bygg – Glengsgata 24.....	12

4.7	Sentrumsformål – Bygg B	13
4.7.1	Utforming	13
4.8	Sentrumsformål – Bygg C	13
4.8.1	Arealbruk	13
4.8.2	Utforming	13
4.9	Sentrumsformål – Bygg D	14
4.9.1	Arealbruk	14
4.9.2	Utforming	14
4.10	Renovasjonsanlegg – Felt RE	14
4.10.1	Arealbruk	14
4.10.2	Utforming	14
5.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .14	
5.1	Fellesbestemmelser	14
5.2	Kjørevei – Felt o_SKV1 og o_SKV2	15
5.3	Fortau (o_FO1, o_FO2 og o_FO3)	15
6.	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER15	
6.1	Sikringssone – friskt (H_140)	15
6.2	Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H_570)	15
7.	REKKEFØLGEBESTEMMELSER15	
7.1	Ved søknad om rammetillatelse:	16
7.1.1	Grunnundersøkelser	16
7.1.2	Støy	16
7.1.3	Overvannshåndtering	16
7.1.4	Forurensset grunn	16
7.1.5	Luftforurensning	16
7.1.6	Teknisk infrastruktur	16
7.1.7	Behov for ny nettstasjon	16
7.1.8	Utomhusplan med takplan	16
7.1.9	Plan for bygge- og anleggsfasen	16
7.2	Før det gis igangsettingstillatelse:	17
7.2.1	Søknad om rivetillatelse av eksisterende bebyggelse	17
7.2.2	Kabelpåvisning	17
7.3	Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest	17
7.3.1	Boligtiltak	17
7.3.2	Teknisk infrastruktur	17
8.	BESTEMMELSESONMRÅDER18	
8.1	Parkeringskjeller (#1)	18
8.2	Overbygg til svalgang på takterrasse Bygg B (#2)	18
8.3	Møbleringssone (#3)	18
8.4	Takform (#4)	18
9.	DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE18	

1. FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å transformere og fornye et kvartalshjørne i Sarpsborg sentrum for å legge til rette for byliv og økt mangfold gjennom et flerfunksjonelt sentrumsformål. Planen sikrer attraktive, trygge og sosialt bærekraftige boliger med tilhørende parkeringskjeller, grønne uterom i gårdsrom og på tak, samt utadvendte næringslokaler i 1. etasje ut mot gatene.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i kvartalet og bygge oppunder områdets stedsidentitet og bymiljø. Bevaringsverdig bebyggelse med eksisterende portrom, skal restaureres og ivaretas ved «vern gjennom aktiv bruk».

Planen sikrer økt fremkommelighet og trafikkssikker tilretteleggelse for myke trafikanter i gatene og gjennom kvartalet. Planen ivaretar og utvikler grønnstrukturen i sentrumsgatene og planen tilpasses et endret klima med økte nedbørsmengder.

2. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Sentrumsformål (SF)
- Renvoasjonsanlegg (o_RA)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (o_KV1, o_KV2)
- Fortau (o_FO1, o_FO2, o_FO3)

2.3 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Frisikt (H140)

2.4 Bestemmelsesområder

(Jf. pbl § 12-6)

- Bestemmelsesområde - Underjordisk parkeringsanlegg (#1)
- Bestemmelsesområde – Utforming (#2)
- Bestemmelsesområde – Utforming – møbleringssone (#3)
- Bestemmelsesområde – Utforming – høyde og takform

3. FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Arkitektur

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved riving, utforming og utbygging brukes miljø- og ressursvennlige løsninger. Ny bebyggelse skal gis god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygningsmiljø.

3.2 Estetisk utforming

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

a. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, detaljering, materialer og vegetasjon, og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Dette gjelder også konstruksjoner, herunder støttemurer og tekniske bygg.

b. Materialbruk og fargevalg skal tilpasses tiltakets omgivelser og utformes for å oppnå god fjern- og nærvirkning. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

3.3 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og avdeling for kulturarv i Viken Fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.4 Støy

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

- a. Ved oppføring av støyfølsom bebyggelse og etablering av uteoppholdsarealer skal anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 overholdes.
- b. Innenfor områder der beregnede grenseverdier for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442/2021.
- c. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak.
- d. Alle boenheter skal ha minimum halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom til stille side og tilgang til egnet uteoppholds- og lekeareal med tilfredsstillende støyforhold.

3.5 Bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

- a. Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser i tabell 4 i T-1442/2021. Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021, skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 2, skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.
- b. Det skal utarbeides en plan for håndtering av støy med avbøtende tiltak, informasjon og dialog med berørte parter, jf. kapittel 6.3 i T-1442/2021.

b. Luftkvalitetsgrenser angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal tilfredsstillende gjennom hele anleggsfasen.

3.6 Luftkvalitet

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3 og nr. 12)

Det skal utarbeides en utredning på luftforurensning med tilhørende avbøtende tiltak i tråd med T-1520, ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensning eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensning. Anbefalingene i utredningen skal følges.

3.7 Vann- og avløp

- a) Vann- og avløpsanlegg skal opparbeides i henhold til prinsippene vist i Swecos «VAO-rammeplan», datert 15.02.2023, rev.00.
- b) Ved etablering av varige konstruksjoner, vegetasjon (trær) og nedgravd renovasjonsløsning skal avstand til eksisterende VA-ledningsnett være minimum 4 m.

3.8 Overvannshåndtering

(Jf. pbl. § 12-7, nr.3)

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering innenfor planområdet.
- b) Tretrinnsstrategien legges til grunn for overvann og flomveier. Overvann skal håndteres på egen grunn, dvs. gjennom infiltrasjon og fordøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Overvannshåndtering skal planlegges som et bruks- og opplevelseselement i uteoppholdsarealer.
- c) Det skal innenfor planområdet, på tak, i gårdsrom og i gater opparbeides regnbed, infiltrasjonssandfang eller annen løsning for fordøyning.
- d) Uteoppholdsarealer skal utformes slik at overskudd av overvann ved store nedbørmengder ledes i flomveier bort fra bebyggelse.
- e) Flomveier skal dimensjoneres for regn med 25 års gjentakintervall med tillegg for klimafaktor 1,4.
- f) Overvannshåndtering tillates utenfor byggegrenser.

3.9 Grunnforurensning

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

Før det foretas bygge- og gravearbeider innenfor felt SF skal det vurderes om det er mistanke om grunnforurensning. Påvises overskridelse av normverdier, skal tiltak gjøres i henhold til forurensningsforskrift av 1. juli 2004, kapittel 2, eller senere forskrifter som erstatter denne. For øvrig skal veiledning utarbeidet av Klima- og forurensningsdirektoratet (KLIF) legges til grunn.

3.10 Naturmangfold

(Jf. pbl § 12-7, nr. 6)

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

3.11 Geotekniske forhold

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 12) Løsninger for graving og fundamentering i området skal følge anbefalinger gitt i «Geoteknisk notat» D0072534-RIG-N-001 datert 04.08.22 sist revidert 07.03.24. Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse. Det skal gjennomføres

uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene for videre planer i forbindelse med byggesøknad i tiltakskategori K4.

3.12 Byrom og viktige forbindelser

(Jf. pbl. § 12-7, nr.4)

a. Det skal opparbeides én universelt utformet passasje fra Glengsgata til bakgården, og en passasje med trappeforbindelse fra Oskars gate til bakgården.

b. Det skal sikres tilgjengelighet i planområdet for videre passasje fra bakgård og ut til Astrids gate.

3.13 Kriminalitetsforebyggende tiltak

(jf. pbl. § 12-7, nr.4)

- a) Passasjer skal være oversiktlige og åpne gårdsrom. Passasjer tillates stengt av på nattetid.
- b) Passasjer og gårdsrom skal være belyst.
- c) Bebyggelse skal ha vinduer mot gårdsrommet.

3.14 Fjernvarme

(jf. pbl. § 11-9, pkt.3, §12-7, nr. 8)

Byggverk innenfor planområdet skal etableres med vannbårne oppvarmingssystemer og tilknyttes fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Dokumentasjonskrav - Sikringstiltak for nabobebyggelse

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

Ved søknad om riving, graving o.l. skal sikringstiltak for nabobebyggelse dokumenteres.

4.2 Dokumentasjonskrav – Plan for bygge- og anleggsfasen

(jf. pbl. § 12-7, nr. 12)

Plan for bygge- og anleggsfasen skal:

- a) Redegjøre for rigg- og anleggsområde herav trafikkavviklingen i anleggsfasen med kjøreruter, både for anleggstrafikk og boligtrafikk.
- b) Redegjøre for trafiksikkerheten for gående og syklende, inklusive skolevei, og beskrive ev. avbøtende tiltak.
- c) Redegjøre for sikringstiltak for bevaringsverdig bebyggelse i planområdet og nabobebyggelse.
- d) Redegjøre for driftstider og sikre tilfredsstillende støynivå fra bygge- og anleggsvirksomhet, jf. tabell 4 i T-1442/2021. Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021, skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4, skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.
- e) Redegjøre for massetransport.

- f) Redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til området.

4.3 Dokumentasjonskrav - utomhusplan med takplan

(jf. pbl. § 12-7, nr. 12)

Det skal utarbeides en utomhusplan med takplan i hensiktsmessig målestokk (1:200). Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndig og vise:

- a) Omsøkt tiltaks nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, gater og annen bebyggelse.
- b) Kotesatt eksisterende og planlagt terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- c) Fall- og stigningsforhold.
- d) Utforming og møblering av gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer, beplantning, lys, sykkelparkering og annen disponering av ubebygde arealer, samt takflater.
- e) Adkomster.
- f) Blågrønne kvaliteter, inkludert ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares
- g) Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- h) Renovasjonsløsning samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy
- i) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overvann, flomvei og arealenes materialbruk.
- j) Brannoppstillingsplass.
- k) Eventuelle tekniske installasjoner.

Utomhusplanen skal bygge videre på prinsippene i LARK Landskaps «*Grandhjørnet Landskapsplan*», datert 14.02.2023, eller senere versjon. Som del av planen skal det inngå en estetisk redegjørelse som blant annet beskriver materialvalg og kvaliteter i uterommene.

4.4 Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for material- og fargevalg på tiltakets flater og detaljer (f.eks. ved hjelp av bilder av materialer og/eller NCSkoder). Det skal også beskrives i hvilken grad dette er miljøvennlig.

4.5 Fellesbestemmelser for sentrumsformål - Felt SF

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

4.5.1 Arealbruk

Under formål sentrumsformål tillates ikke underkategoriene barnehage, sykehus, sykehjem, fengsel, forsamlingslokale, omsorgsboliger og døgninstitusjoner.

4.5.2 Utforming og estetikk

a. Fasader skal være vertikaloppdelte på maksimalt 17 meter mot Glengsgata og maksimalt 11 meter mot Oskars gate. Det tillates etablering av terrasser på/i takflatene med unntak av Bygg A. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

-
- b. Fasadematerialer skal være av tre, puss eller tegl, og være utført med høy kvalitet og levetid. Ved bruk av tegl skal det være variasjon i teglforband, tegl- og mørtelfarger samt ornamentikk. For Bygg A satt til bevaring, skal materialbruken i fasader opprettholdes. Materialbruk som bryter med gode tradisjoner i typisk bybebyggelse, krever god estetisk begrunnelse.
- c. Minst 60 % av gatefasadene i 1. etasje mot Oskars gate skal være aktive, og minst 80 % av gatefasadene i 1. etasje mot Glengsgata, inkludert hjørnet, skal være aktive. Glengsgata 24 er unntatt fra kravet.
- d. Det skal etableres minimum ett inngangsparti til bygg B fra Oskars gate.
- e. Svalganger tillates ikke mot gateløp. Eventuelle svalganger mot gårdsrommet skal ha en åpen og luftig utforming og integreres i den øvrige fasadeutformingen.
- f. Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokkelens utforming skal tilpasses fasadematerialet i farge, og integreres i arkitekturen gjennom tilpassede detaljer og uttrykk.
- g. Gatesteinen i bakgård skal gjenbrukes i planområdet.
- h. Bakgårdsbebyggelsens teglstein skal gjenbrukes i planområdet.

4.5.3 Utnyttelse

Tillatt bebyggd areal skal ikke overstige 100% BYA.

4.5.4 Plassering og byggehøyder

- a. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser samt maksimale høyder.
 - b. Bebyggelse innenfor byggegrensene for «bygg c» og «bygg d» i plankartet, skal plasseres enten inntil hverandre, slik at bebyggelsen blir sammenhengende, eller som to bygg med passasje.
- b. Langs gatene skal bebyggelsens hovedfasadeliv ligge i formålsgrensen, så sant annet ikke er angitt i feltbestemmelsene.
- c. Bebyggelsen tillates oppført med følgende høyder:

Mot Glengsgata:

- Bygg A maks. k + 64,25: 3 etasjer (eksisterende bebyggelse med møne)
- Bygg B maks. 15 meter gesims og 18 meter møne

Mot Oskars gate:

- Bygg B maks. 15 meter gesims og 18 meter møne

I gårdsrom:

- Bygg C maks. 13 meter gesims/møne

- Bygg D maks. 10 meter gesims/møne

d. Takoppbygg, heis og andre tekniske installasjoner på tak tillates inntil 1,5 meter over fastsatte høyder for gesims og skal trekkes inn fra gesims jf. bokstav e. Takoppbygg og tillatte konstruksjoner over angitte byggehøyder, skal til sammen maksimalt utgjøre 10 % av underliggende takflate, og skal integreres i den samlede volumutformingen. Der oppbygningen ikke er integrert i den samlede volumutformingen, skal den trekkes inn minst 3,0 meter fra gesims mot gate.

e. Som del av takterrassene tillates også utvendige lette trappekonstruksjoner mellom deler av takterrasser med ulike høyde. Disse plasseres bort fra offentlig gate.

f. Utkragede balkonger ut mot gate, samt andre mindre deler av bebyggelsen, tillates fra og med tredje etasje, inntil 1 meter ut fra fasadeliv.

g. Utenfor byggegrensen, men innenfor formålsgrensen, tillates trapper, ramper og overdekte sykkelparkeringsplasser. Fra og med tredje etasje tillates også etablert broer/overganger fra bygg mot gaten til bygg i bakgård, utenfor byggegrenser.

4.5.5 Takterrasser

a. Det kan etableres takterrasser for felles uteopphold. En mindre andel private takterrasser tillates også.

b. Oppholdsarealer kan etableres i kombinasjon med møteplasser og blågrønne takflater for overvannshåndtering.

c. Takterrasser skal være utformet slik at det gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk.

d. Felles takterrasser skal beplantes med gress, busker, stauder og klatreplanter. Det kan benyttes plantekasser.

4.5.6 Rekkverk

a. Rekkverk på takterrasser tillates oppført over maksimal tillatt gesimshøyde, tilbaketrukket minst 1,0 meter fra fasadeliv. Det tillates ikke visuelt tette rekkverk på takterrasser.

b. Rekkverk mellom gårdsrom og naboeiendom tillates oppført som tett rekkverk, med materiale og uttrykk i sammenheng med bygningenes fasader.

c. Rekkverk til balkonger skal være utført med vertikale spiler med farger i relasjon til byggets fasade.

4.5.7 Boligkvalitet og boligsammensetning

a. Leilighetssammensetning skal være variert med hovedsakelig 2- til 4-roms boenheter med innslag av familievennlige boliger på bakkeplan henvendt ut mot gårdsrom. 1-roms leiligheter tillates ikke.

b. Boenheter som er ensidig orientert mot nord og nordøst tillates ikke.

Alle boenheter skal ha tilgang til uteareal tilrettelagt for lek og opphold. Uteareal tillates lagt til felles gårdsrom og takterrasser.

4.5.8 Næringsarealer og tjenesteyting

a. Nærings- og tjenesteytingsarealer tillates i Bygg A og B, og skal ha minimum én inngang per virksomhet mot offentlig gate.

b. I hjørnet mot Glengsgata og Oskars gate tillates etablert kun publikumsrettede nærings- og tjenesteareal i første etasje.

b. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

c. Det tillates ikke bolig i 1. etasje mot Glengsgata (strøksgate), men bolig kan henvende seg til bakgård og kan maksimalt utgjøre 50 % av bruksarealet i 1. etasje for delen som vendes mot Glengsgata.

4.5.9 Uteoppholdsareal

a. Det skal avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet.

b. Lekeareal beregnes som en del av MUA .

c. Uteoppholdsarealet skal tilrettelegges for ulike brukere og alderstrinn.

d. Arealet skal opparbeides med beplantning og vegetasjon, inkludert vintergrønne busker, og sitteplasser.

e. Det skal beplantes med pollinerende vekster, varierte grønne elementer, bed og trær i planområdet som er egnet for å fremme det urbane naturmangfoldet. Det skal også benyttes lokale arter og arter som er til nytt for småfugler.

f. Overflater, belysning, møbler og beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre utformingsdetaljer. Asfalt tillates ikke.

h. Inngjerdinger utover det som er påkrevd av sikkerhetshensyn, tillates ikke.

i. Det skal etableres vegetasjonsdekke for beplantning på terreng/ parkeringslokk, med jorddybde som sikrer gode vekstforhold for den aktuelle beplantningen, på minimum 0,75 m. Grunnere jorddybder aksepteres der dette er formålstjenlig for tiltenkt vegetasjon.

j. Boliger som henvender seg ut mot gårdsrommet, skal etableres med forhager/overgangssoner som skaper tydelig overgang mellom private og allment tilgjengelige arealer. Private uteoppholdsarealer på terreng, skal i materialitet tilpasses bebyggelsen.

l. Dersom ny jord tilføres, skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «*Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser*», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

4.5.10 Lekeareal

a. Det skal opparbeides minimum 100 kvm. lekeareal.

b. Lekearealet skal inneholde flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, aktivitetsskapende elementer for barn og voksne, og møblering for opphold, inkludert benker. Lekearealet skal inneholde minimum klatre-,

balanse- og sklielementer.

c. Leke- og aktivitetsskapende elementer skal ha tre som hovedmateriale.

d. Det skal brukes naturlig fallunderlag. Gummidekke tillates ikke.

e. Lekeareal skal plasseres i bakgård, med best mulig plassering ut fra solforhold. En mindre del av lekearealet tillates på takterrasse.

4.5.11 Luftinntak

Luftinntak o.l. for ventilasjonsanlegg, vendes bort fra gate og vekk fra forurensningskilden.

4.5.12 Sykkelparkering

- a) Det skal opparbeides sykkelparkering for:
 - Leilighet < 50 m² BRA: minimum 1 sykkelparkeringsplass per boenhet.
 - Leilighet > 50 m² BRA: minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- b) Det skal opparbeides minst 1,0 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.
- c) Sykkelparkering for beboere skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.
- d) Minst 50 % av minimumsantallet for sykkelparkeringsplassene skal plasseres i parkeringskjeller.
- e) Det skal etableres minimum 10 ladepunkter for sykkel i parkeringskjeller.
- f) Det skal etableres plass for lastesykkel i parkeringskjeller.
- g) Det skal være mulig å låse fast syklene ved alle sykkelparkeringsplasser.

4.5.13 Bilparkering

- a) Det skal opparbeides maksimalt 1 parkeringsplass pr. boenhet.
- b) Det skal opparbeides maksimalt 1 parkeringsplass per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.
- c) Minst 10 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert for mennesker med nedsatt funksjonsevne, minimum én plass. Størrelsen skal være minimum 4,5 x 6 meter og ikke i noen retning ha helning mer enn 1 %.
- d) Parkering skal skje i parkeringsanlegg under terreng. Adkomst til parkeringsanlegget skal plasseres i Oskars gate.
- e) Alle parkeringsplassene ha fremlagt føringer for el-billading.

4.5.14 Energianlegg

Innenfor areal avsatt til sentrumsformål, tillates oppføring av ny nettstasjon. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Nettstasjonen har en byggegrense med en avstand av 5 meter, men tillates oppført utenfor regulert byggegrense. Frittstående nettstasjons areal medregnes ikke i maks BRA. Nettstasjon kan tillates integrert i ny bebyggelse.

4.6 Sentrumsformål – Bygg A

4.6.1 Bevaringsverdig bygg – Glengsgata 24

Bygget og portrommet inn til gårdsrommet skal bevares. Belegning skal gjenbrukes. Det tillates oppføring av takarker/takopplett mot Glengsgata og balkonger mot gårdsrom, jf. hensynssone H_570.

4.7 Sentrumsformål – Bygg B

4.7.1 Utforming

- a. Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet og skal være tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen i Bygg A.
- b. Bebyggelse plassert mot gatekrysset skal ha et brutt hjørne. Det brutte hjørnet skal fremheves. Inngang plasseres på hjørnet.
- c. Det tillates i bebyggelsens 1. etasje, ut mot gate, tilbaketrukket fasadeliv i form av en arkadeløsning.
- d. Takfasader skal tilpasses byggenes øvrige fasader og til omgivelsene.
- e. Solceller tillates på tak sammen med eller i stedet for sedum.
- f. Det skal være en tydelig vertikal inndeling ved at bebyggelsen mot Oskars gate skal fremstå som flere sammensatte bygningskropper. Det skal være ulike farger på disse bygningskroppene som står inntil hverandre. Vertikaliteten skal i tillegg fremheves på andre måter, ved for eksempel ulike gesimshøyder, ulike materialer eller detaljer.
- g. Bebyggelsen skal ha skråtak. For bestemmelsesområde # 4 tillates flatt tak.
- h. Takarker og balkonger/terrasser i/ut fra skråtakene tillates for underordnet del av flaten. Disse kan overstige maksimale gesimshøyder. Tiltaket må tilpasse seg bygget og omgivelsene.

4.8 Sentrumsformål – Bygg C

4.8.1 Arealbruk

I bebyggelsen tillates kun boligformål med tilhørende funksjoner. Boligbygget tillates etablert med inntil 140 kvm. grunnflate.

4.8.2 Utforming

- a. Solceller tillates på tak.
- b. Takoppbygg og andre tillatte konstruksjoner, skal trekkes inn minst 3,0 meter fra fasade.
- c. Tak uten takterrasse dekkes med sedum eller lignende og/eller solceller.
- d. Takterrasser tillates.
- e. Takarker og balkonger/terrasser i/ut fra skråtak tillates for underordnet del av flaten. Disse kan overstige maksimale gesimshøyder. Tiltaket må tilpasse seg bygget og omgivelsene.

4.9 Sentrumsformål – Bygg D

4.9.1 Arealbruk

I bebyggelsen tillates kun boligformål med tilhørende funksjoner. Boligbygget tillates etablert med inntil 140 kvm. i grunnflate.

4.9.2 Utforming

- a. Solceller tillates på tak.
- b. Takoppbygg og andre tillatte konstruksjoner, skal trekkes inn minst 3,0 meter fra fasade.
- c. Tak uten takterrasse dekkes med sedum eller lignende og/eller solceller.
- d. Takterrasser tillates.
- e. Takarker og balkonger/terrasser i/ut fra eventuelle skråtak tillates. Disse kan overstige maksimale gesimshøyder. Tiltaket må tilpasse seg bygget og omgivelsene.

4.10 Renovasjonsanlegg – Felt RE

(Jf. pbl § 12-7, nr. 2)

4.10.1 Arealbruk

Innenfor feltet skal det etableres felles nedgravd renovasjonsanlegg for alle boenhetene innenfor planområdet.

4.10.2 Utforming

- a. Løsninger for håndtering av renovasjon skal sikres i tråd med renovasjonsteknisk plan, datert 27.03.2023.
- b. Renovasjonsanlegget skal gis en god estetisk utforming og opparbeides etter prinsippene for universell utforming.
- c. Nedgravde containere skal etableres med terskel (eksempel kantstein) mot eksisterende flomvei (Oskars gate).

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

5.1 Fellesbestemmelser

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

- a. Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafiksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal plan- og veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.
- b. Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av gatebelysning.
- c. Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging.

d. Fri sikt skal i avkjørsler sikres i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers overflate. Enkeltstående stolper og høystammede trær kan tillates.

5.2 Kjørevei – Felt o_SKV1 og o_SKV2

(jf. pbl. § 12-7, nr. 14)

Kjøreveiene er offentlige.

Felt o_SKV1 (Glengsgata) skal opparbeides med bredde på minimum 6,0 meter.

Felt o_SKV2 (Oskars gate) skal opparbeides med bredde på minimum 3,75 meter. Det skal etableres infiltrasjonssandfang under veiareal.

5.3 Fortau (o_FO1, o_FO2 og o_FO3)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 14)

Fortauene er offentlige.

Fortau skal opparbeides med bredde på minimum 2,8 meter med unntak av o_FO3 som tillates opparbeidet med bredde på minimum 2,5 meter.

6. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-6)

6.1 Sikringssone – frisikt (H_140)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Enkeltstående trær og stolper kan tillates.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H_570)

Eksisterende bygning, portrom og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone på plankartet, tillates ikke revet eller fjernet. Bygningen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret som opprinnelig eller at det tilbakeføres til det opprinnelige utseende, i tråd med dokumentert grunnlag. Etablering av balkonger mot gårdsrommet og takarker/takopplett mot Glengsgata tillates. Utformingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Redegjørelse for tilpasning skal leveres ved søknad om rammetillatelse.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret, skal de opprinnelige materialene og elementene som vinduer, dører og andre historiske verdifulle bygningsdeler, bevares, med mindre det dokumenteres at det ikke er mulig å reparere. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket i utforming, materialbruk, farger og utførelse skal tilbakeføres. Det tillates mindre avvik fra dokumentert grunnlag, som takarker samt etablering av franske balkonger mot gårdsrom. Karakteren på bygget skal opprettholdes med et helhetlig materialuttrykk sett i sammenheng med fasader mot gaten.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

7.1 Ved søknad om rammetillatelse:

7.1.1 Grunnundersøkelser

Ved søknad om rammetillatelse og ved opprettelse og endring av eiendom skal det dokumenteres at det er foretatt nødvendige grunnundersøkelser som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning. Det skal redegjøres for fundamenteringsløsning og sikringstiltak. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.

7.1.2 Støy

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse for varig opphold og uteoppholdsareal, skal det fremlegges dokumentasjon på hvilke tiltak som skal gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold, jf. tabell 2 i T-1442/2021.

7.1.3 Overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse, skal det foreligge plan for overvannshåndtering for de konkrete tiltakene det søkes om. Planen skal være utarbeidet av fagkyndig. Anbefalte tiltak skal følges.

7.1.4 Forurenset grunn

Ved søknad om rammetillatelse som omfatter terrenginngrep, skal grunnen undersøkes med tanke på forurensing, jf. forurensningsforskriften kap. 2 § 2.4. Undersøkelsene skal utføres av foretak med særlig faglig kompetanse, og gjøres i henhold til TA-2553/2009 og NS-ISO 10381-5:2005.

7.1.5 Luftforurensning

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge vurdering av luftforurensning og eventuelle avbøtende tiltak må gjennomføres.

7.1.6 Teknisk infrastruktur

Ved søknad om rammetillatelse skal teknisk plan for private og offentlige veianlegg foreligge, inkludert belysning.

Ved søknad om rammetillatelse skal teknisk plan for vann og avløp foreligge, inkludert brannvannsuttak med dokumentasjon på tilstrekkelig brannvannskapasitet og overvannshåndtering med flomveier. Håndtering av overflatevann og tilknytning til det offentlige overvannssystemet, eventuelle tiltak på vann- og avløpsledninger, skal være avklart med kommunen og beskrevet i søknaden.

7.1.7 Behov for ny nettstasjon

Ved søknad om rammetillatelse skal planområdets plassering av nettstasjon, samt dens atkomst, ventilasjon og kabelføringer være avklart med, og godkjent av, netteier.

7.1.8 Utomhusplan med takplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en utomhusplan med takplan.

7.1.9 Plan for bygge- og anleggsfasen

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en plan for bygge- og anleggsfasen.

7.2 Før det gis igangsettingstillatelse:

7.2.1 Søknad om rivetillatelse av eksisterende bebyggelse

Riving av eksisterende bebyggelse, som har fasader mot omkringliggende gater, tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Sammen med søknad om rivetillatelse for eksisterende bebyggelse, skal det fremlegges en avfallsplan med kartlegging av potensialet for ombruk av materialer.

7.2.2 Kabelpåvisning

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge kabelpåvisning og plan for gjennomføring av ev. nødvendig sikringstiltak.

7.2.3 Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselstiltak skal VA-infrastruktur utskiftes innenfor planområdet og fram til kum i krysset Jernbanegata x Oskars gate. Det skal etableres vannrør fra utenfor Oskars gate 65 fram til krysset i Glengsgata. Ledningsnettets skal bestå av vann, avløp og overvannsledning i henhold til kommunens gjeldende VA-norm. Ytre avgrensning tilpasses slik at videre arbeider med VA-ledningene kan utføres uten å påvirke reasfalterte overflater.

7.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

7.3.1 Boligtiltak

a. Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn skal uteoppholdsarealene og lekearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom boligene tas i bruk vinterstid, skal uteoppholds- og lekearealer opparbeides så snart som mulig påfølgende sommer, senest innen 1. juni.

b. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal renovasjonsanlegget være ferdigstilt.

c. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal eventuelle tiltak mot støy være ferdigstilt.

d. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilhørende parkeringskjeller.

e. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal vann- og avløpstiltak, jf. 7.2.3 være opparbeidet.

f. Før det gis ferdigattest skal det være etablerte ladepunkter for el-biler og el-sykkel i parkeringskjeller.

g. Før det gis ferdigattest skal gate og fortau i tilknytning angjeldende byggetrinn være opparbeidet.

7.3.2 Teknisk infrastruktur

Før det gis brukstillatelse for samferdselstiltak skal VA-infrastruktur utskiftes. Ledningsnettets skal bestå av vann, avløp og overvannsledning i henhold til kommunens gjeldende VA-norm. Ytre avgrensning tilpasses slik at videre arbeider med VA-ledningene kan utføres uten å påvirke reasfalterte overflater.

8. BESTEMMELSESONMRÅDER

(Jf. pbl § 12-6)

8.1 Parkeringskjeller (#1)

Innenfor arealet avgrenset av bestemmelsesområdet skal det oppføres et underjordisk anlegg, tilhørende Felt SF – Bygg A-D, slik som parkeringsanlegg, boder, sykkelparkeringsplasser, tekniske rom o.l.

8.2 Overbygg til svalgang på takterrasse Bygg B (#2)

Innenfor arealet avgrenset av bestemmelsesområdet, tillates oppført overbygg tilknyttet utvendig gangforbindelse mellom bygningsvolumene. Overbygget skal ikke være lukket. På del av bygningen som omfattes av bestemmelsesområdet, tillates flatt tak.

8.3 Møbleringssone (#3)

Innenfor arealet avgrenset av bestemmelsesområdet tillates parkeringsplasser for sykkel og bil, møblering, overvannshåndtering, beplantning, vareleveringslomme ol. Arealet skal opparbeides med annet dekke enn asfalt.

8.4 Takform (#4)

På del av bygningen som omfattes av bestemmelsesområdet, tillates flatt tak.

9. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- AFRYs «Geoteknisk notat for Grandkvartalet», rapportnr.: D0072534-RIG-N-001, datert 04.08.2022, sist revidert 07.03.2024.
- Swecos «VAO-rammeplan» med tilhørende vedlegg, datert 15.02.2023, rev.00, eller senere oppdatert versjon.
- DARKs «Renovasjonsteknisk plan», datert 27.03.2023
- LARK Landskaps «Landskapsplan», datert 29.03.2023, eller senere oppdatert versjon.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Jernbanegata 9
1706 SARPSBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ine M. Bredholt

Telefon: 911 55 707
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 videreført 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre