

aktiv.



Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

**Unik hjørneleilighet med store
uteplasser - midt i Sarpsborg
sentrum!**



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 2 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 6 570,-
Omkostn.: Kr 72 750,-
Total ink omk.: Kr 2 929 320,-
Felleskostn.: Kr 5 779,-
Selger: Grethe Oulie Sæthrum
Skard

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 66/71 kvm
Tomtstr.: 1783 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 388
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1109250051

Unik hjørneleilighet med store uteplasser, heis og garasjeplass - midt i Sarpsborg sentrum!

Lys og romslig selveierleilighet i 4. etasje i et moderne boligkompleks fra 2004, sentralt i Sarpsborg sentrum. Leiligheten ligger i hjørnet av bygget og har to fine uteplasser, hvorav den ene strekker seg langs nesten hele siden av leiligheten. Åpen planløsning mellom stue og kjøkken gir mye lys og god plass. Boligen er noe slitt og trenger oppgradering, men har stort potensial. Egen bod i kjeller følger med. Bygget har heis og god tilgjengelighet. Beliggenheten er svært sentral med kort vei til byens torg, kjøpesenter, gågate, bussterminal og togstasjon. Her får du en praktisk byleilighet med umiddelbar nærhet til butikker, kultur og rekreasjonsområder som Kulåsparken og Glengshølen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	65
Andre vedlegg	102
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

4. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, hall, stue/kjøkken, soverom, bad

TBA fordelt på etasje

4. etasje

31 m² Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1783 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er en del av et pent opparbeidet boligkompleks i Sarpsborg sentrum.

Tomten er felles for sameiet og består i hovedsak av asfalterte gangveier og adkomstarealer, med noe beplantning og grøntarealer som bidrar til et hyggelig og velstelt inntrykk.

Bygget ligger på et hjørne, noe som gir flere av leilighetene – inkludert denne – ekstra gode lysforhold og utsyn. Det er heis i bygget, og inngangsparti er tilrettelagt for enkel adkomst.

Tomten er sentralt og urbant plassert, med kort vei til både kollektivtransport, butikker, parkanlegg og rekreasjonsområder.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet midt i Sarpsborg sentrum, på hjørnet av Karl Johans gate og Sigvat Skalds gate. Her bor du med umiddelbar nærhet

til alt byen har å by på – butikker, kafeer, restauranter, kulturliv, offentlig transport og vakre parkområder.

Fra eiendommen er det kun ca. 100 meter til byens torg og gågaten, hvor du finner både nisjebutikker og kjedebutikker, samt det populære Storbyen kjøpesenter. Bussterminalen på Storbyen og Sarpsborg togstasjon ligger også innen kort gangavstand, med gode forbindelser til både Oslo og øvrige Østfoldbyer – perfekt for pendlere.

I tillegg er det kort vei til flere rekreasjonsområder. Kulåsparken, byens største og mest populære park, ligger bare noen få minutters gange unna. Her finner du flotte tur- og joggeløyper, lekeapparater, kunstinstallasjoner og et utendørs amfi med konserter og arrangementer gjennom året. Glengshølen og Skoleparken er også i nærheten, med grønne omgivelser og muligheter for ro og avkobling.

Dette er et område hvor det er lett å trives – uansett om du ønsker en aktiv hverdag eller bare vil nyte nærheten til sentrumslivet.

Adkomst

Eiendommen ligger inn til offentlig vei i Karl Johans gate 1, 1706 Sarpsborg.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området rundt Karl Johans gate og Sarpsborg sentrum består hovedsakelig av en variert bybebyggelse med kombinasjon av næringslokaler, leilighetsbygg og noe eldre villabebyggelse i randsonene. Det er en god blanding av moderne boligbygg fra 2000-tallet og klassiske bygårder, noe som gir området et sjarmerende og levende bypreg.

Eiendommen inngår i et nyere boligkompleks fra 2004, som består av 17 selveierleiligheter. I tillegg finnes det omsorgsboliger i bygget, drevet av Sarpsborg kommune. Bebyggelsen er oppført i moderne stil med heis, garasjeanlegg og gode fellesarealer. Området preges ellers av lavblokker, næringsbygg med butikker og serveringssteder i første etasje, samt flere offentlige bygg og kulturinstitusjoner.

Sarpsborg sentrum er under kontinuerlig utvikling, og de siste årene har det vært stort fokus på byfornyelse, med oppgraderte gater, torg og grøntområder. Dette bidrar til å gjøre området stadig mer attraktivt både for fastboende og næringsdrivende.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon

Offentlig kommunikasjon

Sarpsborg sentrum har svært god offentlig kommunikasjon. Eiendommen ligger i gangavstand til Sarpsborg bussterminal, som tilbyr hyppige bussforbindelser både lokalt og til nabobyer som Fredrikstad. Togstasjonen er også nærliggende, med regelmessige avganger til Oslo og andre destinasjoner. I tillegg er det gode muligheter for sykkel- og gangvei, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er fundamentert med kompensert fundamentering med ett frittstående dekke med underliggende dragere i kjeller. Bærende yttervegger og vegger mellom leilighetene er oppført av armert betong. Øvrige yttervegger er oppført med isolert bindingsverk. Utvendige fasader på bygningen har en kombinasjon av platebekledning, overflatebehandlet trepanel og teglstein. flatt yttertak er delvis av lett-tak elementer og betong som er isolert og tekket med folie. Etasjeskiller er av betongdekke. Vinduene er med karm og ramme i trekonstruksjon med 2-lags glass, og er aluminiums beslåtte utvendig. Hoveddøren til leiligheten er i malt utførelse. I stuen er det to vanlige verandadører med 2-lags glass som er aluminiumsbeslått på utvendig side. Ut fra stuen er det adkomst til en nordvendt balkong som dels er takoverbygd. Gulvkonstruksjonen på balkongen er av armert støpt betong, og rekkverk er i platebekledd stålkonstruksjon. Leiligheten har også utgang til en terrasse med støpt eller oppforet dekke, med synlig membranløsning. Rekkverk på terrassen er i malt trepanel og nytt aluminium og glassrekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det observeres smuss og avrenningsmerker ved tilslutningene.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det kan forventes at det kan komme påkostninger på anlegget.

- Våtrom - 4. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist avvik i fuger.

- Våtrom - 4. etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist sprekker i fliser.

- Våtrom - 4. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Innvendige trapper

- Tekniske installasjoner - Oppvarming

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

- Våtrom - 4. etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Strømmen er nå på, og funksjonstest bør gjennomføres for å kontrollere at avtrekket fungerer som forutsatt. Det er ikke utført dobbeltsjekk.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Verditakst

Kr 2 850 000

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 i 4. etasje består av entré, ett romslig soverom, flislagt bad med dusj, servant og opplegg for vaskemaskin, samt en åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet har gode arbeidsflater, men bærer preg av noe eldre standard og kan med fordel oppgraderes. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utgang til to romslige uteplasser, hvorav den ene strekker seg langs nesten hele siden av leiligheten. Leiligheten har en praktisk planløsning som gir god utnyttelse av arealet. Til boligen følger også en egen bod i kjeller.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet er i en åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad

Bad i 4. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er fra perioden 1997-2010. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, nytt dusjhjørne/dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet har mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malt betong.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Ellers er leiligheten naturlig ventilert via lufteventiler i yttervegg.
- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken.
- Oppvarming: Det er varmekabler i gulv på bad. Ellers er det termostatstyrte panelovner.
- Andre installasjoner: Leiligheten har porttelefon med kamera og automatisk åpning av hoveddøren.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

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

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Bruksrett til en parkeringsplass i felles parkeringskjeller medfølger.

Solforhold

Leiligheten har gode solforhold med lysinnslipp gjennom store vindusflater i stue- og kjøkkenområdet. Uteplassene ligger slik at du kan nyte solen store deler av dagen, med spesielt god morgen- og formiddagssol, noe som skaper en lys og trivelig atmosfære. Den hjørnebeliggenheten gir dessuten ekstra dagslys og utsyn.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

83024489

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

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.

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.

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.

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler i gulv på bad. Ellers er det termostatstyrte panelovner.

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 2 850 000

Kommunale avgifter

Kr 13 513

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 885

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 885,-. 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 746 415

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 985 661

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.

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

1/69

Felleskostnader inkluderer

kr. 5 779,- pr. mnd. Forretningsfører opplyser om at felleskostnader inkluderer bl.a.: forbruk vann, kabel-TV/internett, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring fellesbygg, vedlikehold, vaktmestertjenester og forretningsførerhonorar.

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.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 779

Andel Fellesgjeld

Kr 6 570

Fellesgjeld pr. dato

01.07.2025

Andel fellesformue

Kr 18 650

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Karl Johansgate 1-3

Organisasjonsnummer

986663819

Om sameiet

Sameiet Karl Johansgate 1-3 ligger i Sarpsborg kommune og består av 46 enheter, fordelt på boligseksjoner og næringsseksjoner. Sameiet har næringsseksjonene 44, 45

og 46. Organisasjonsnummeret er 986 663 819.

Forretningsfører for selskapet er Solibo AS. Sameiet har en egen nettside via Solibo Home hvor man finner informasjon fra styret og praktisk informasjon. Siden benyttes også for å ta kontakt med styret, og adressen er <https://home.solibo.no/hp/karljohansgatel-3/oppslagstavle>.

Pågående saker:

- Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter i perioden, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Vedtatte saker:

- Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.
- Valg av tillitsvalgte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån per 01.07.2025:

Bank: AS Betongbygg

Lånummer: 6129.06.59166

Nominell rente (flyt): 7,00 %

Innfrielsesår: 2025

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.07.2025: kr 315 789

Andel av saldo: kr 6 570

IN-ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligsameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

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

Dyrehold er tillatt, men styret skal informeres. Dyret må ikke være til sjenanse for andre med tanke på støy, lukt eller urenslighet. Eier er forpliktet til å umiddelbart fjerne ekskrementer fra sameiets område. Det er forbudt å lufte dyr på sameiets fellesterrasse. Det er uinnskrenket båndtvang innenfor sameiets område. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom. Ved gjentatte overtredelser kan styret kreve at dyret fjernes fra sameiets område.

For ytterligere informasjon se vedlagte regler for dyrehold i sameiet Karl Johans gate 1-3, Sarpsborg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

9. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt knyttet til den enkelte seksjon. Hver sameier har ansvar for å kontrollere at deres seksjon holdes i ordentlig stand. Andre sameiere kan forlange at mangler ved de enkelte seksjoner blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre leiligheter. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

5. Sjøppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Kildesortering gjennomføres i h.h.t. instruks fra Sarpsborg Kommune.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir må kastes i toalettene.

9. Beboerne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg på fellesanlegg/terrasse.

4. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.

Det er forbudt å lufte dyr ute på sameiets fellesterrasse.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 388, seksjonsnummer 10 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:

3105/1/388/10:

30.07.1942 - Dokumentnr: 519 - Bestemmelse om bebyggelse

Lagerbod

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:388

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1992 - Dokumentnr: 4473 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:404

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:388

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2003 - Dokumentnr: 11566 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2003 - Dokumentnr: 11566 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/69

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksj. 1 til seksj. 43

29.01.2002 - Dokumentnr: 851 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:694 Snr:16
BESTEMMELSE OM RØMMINGSVEI
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:388
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "fasadeendring og bytting av rekkverk" for Karl Johans gate 1-3, datert 29.09.2023.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "boligdelen" i Karl Johans gate 1 og 3, datert 25.02.2004. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Mindre bygningsmessige arbeider i næringsarealer i 1. etg.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "den delen av bygget som skal huse ny legevakt for Sarpsborg og Rakkestad" i Karl Johans gate 3, datert 01.12.2003. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Boliger i 2.-5. etg.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk, jfr. tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Ferdigattest/brukstillatelse datert 25.02.2004.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen ligger inn til offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan sentrum 2019-2031.
Eiendommen eller deler av eiendommen ligger i et område som omfattes av hensynsone
H310_01 - Ras- og skredfare
Bestemmelseområde: Urban-høy C -byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Eiendommen ligger innenfor regulert område og omfattes av reguleringsplan Kvartal 43 med formål bolig/forretning/kontor, kjørevei og gate m/fortau.
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.
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med støy fra veg - gul

støysone.

Adgang til utleie

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

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 eiendomsmegler 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

2 850 000 (Prisantydning)

6 570 (Andel av fellesgjeld)

2 856 570 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

71 400 (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))

72 750 (Omkostninger totalt)

83 650 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 450 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 929 320 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 940 220 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 943 020 (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 72 750

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- 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 7 375,-. 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

02.10.2025





















Plantegning

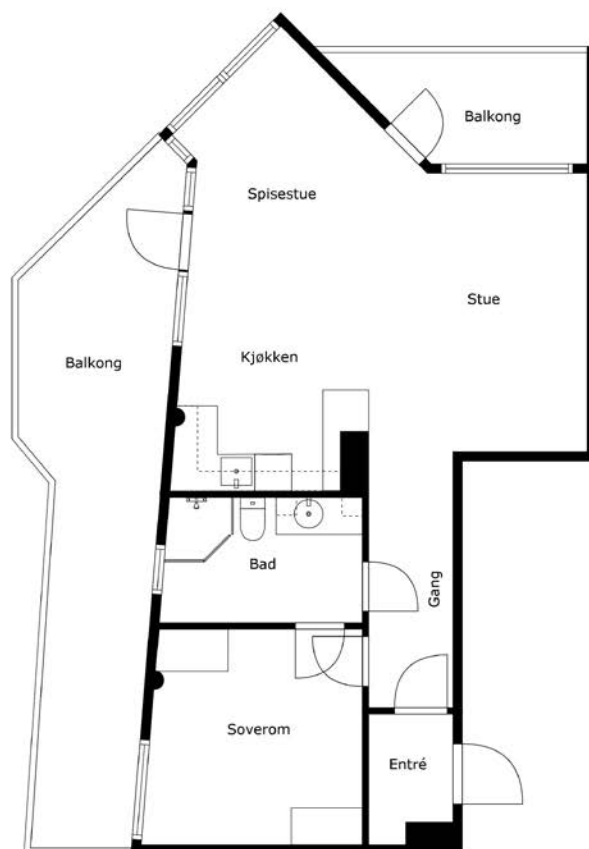


FOTO
etetera

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
 Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG
 SARPSBORG kommune
 # gnr. 1, bnr. 388, snr. 10

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 25.09.2025

Oppdragsnr.: 13794-1797

Referansenummer: NG4471

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



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

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



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 eksemplarframstilling 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

Leiligheten som ligger i 4. etasje har adkomst til nordvendt og østvendte balkonger ut fra stuen/kjøkken. Innvendig bærer leiligheten preg av slitasje, og har behov for oppusning. På innvendige gulvoverflater er det parkett og belegg. Det er malte sparklede veggoverflater, og malte pussede himlinger.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er naturlig med hensyn til alder at det er behov for tiltak/oppgraderinger.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuksikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er med karm og ramme i trekonstruksjon med 2-lags glass. Vinduene er aluminiums beslåtte utvendig.

Hoveddøren til leiligheten er i malt utførelse. I stuen er det to vanlige verandadør med 2-lags glass som er aluminiumsbeslått på utvendig side.

Ut fra stuen er det adkomst til en nordvendt balkong som dels er takoverbygd. Gulvkonstruksjonen er av armert støpt betong. Det er rekkverk i platebekteledd stålkonstruksjon. Balkongen har et areal på ca. 25 kvm.

Leiligheten har utgang til en terrasse med støpt eller oppført dekke, trolig med synlig membranløsning. Rekkverk i malt trepanel. Det er etablert sluk langs vegg og synlig fall mot dette. 6,5 kvm.

Bygget er fundamentert med kompensert fundamentering med ett frittstående dekke med underliggende dragere i kjeller.

Bærende yttervegger og vegger mellom leilighetene er oppført av armert betong. Øvrige yttervegger er oppført med isolert bindingsverk. Utvendige fasader på bygningen har en kombinasjon av platebekledning, overflatebehandlet trepanel og teglstein. Flatt yttertak delvis av lett-tak elementer og betong som er isolert og tekket med folie.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

I felles trappeganger er det flislagte støpte trapper og repos i betongkonstruksjon med rekkverk i stålkonstruksjon.

Trappegang inneholder også heis mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne (nytt) og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av

laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Der mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Ellers er leiligheten naturlig ventilert via lufteventiler i yttervegg.

Varmtvannsbereder er på ca. 120 liter. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk.

Leiligheten har porttelefon med kamera og automatisk åpning av hoveddøren.

Det er varmekabler i gulv på bad. Ellers er det 4 stk. termostattyrt panelovner.

Det er 40 A med 13 automatsikringer, samt 1 stk. jordfeilbryter.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

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

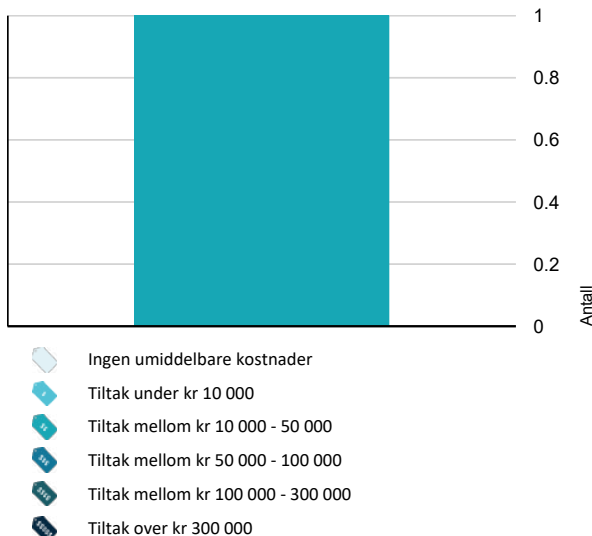
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet. Oppdraget er utført som en "nøkkeltakst", det vil si at selger ikke har bistått med opplysninger om boligen. Det har heller ikke vært anledning til å ta seg inn i eventuelle boder i fellesområder eller garasjeanlegg.

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

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

UTVENDIG

Vinduer

Vinduene er med karm og ramme i trekonstruksjon med 2-lags glass. Vinduene er aluminiums beslåtte utvendig.

Dører

Hoveddøren til leiligheten er i malt utførelse. I stuen er det to vanlige verandadør med 2-lags glass som er aluminiumsbeslått på utvendig side.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

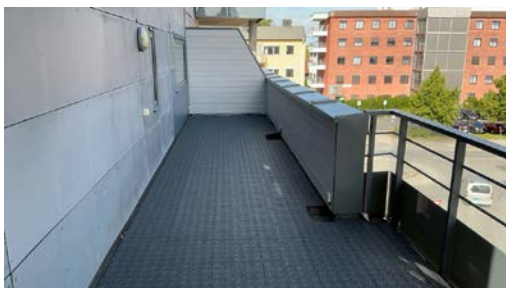
Ut fra stuen er det adgang til en nordvendt balkong som dels er takoverbygd. Gulvkonstruksjonen er av armert støpt betong. Det er rekkverk i platebekledd stålkonstruksjon. Balkongen har et areal på ca. 25 kvm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Leiligheten har også utgang til en terrasse med støpt eller oppforet dekke, med synlig membranløsning. Rekkverk i malt trepanel. 6,5 kvm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det observeres smuss og avrenningsmerker ved tilslutningene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Det bør legges tretremmer eller lignende som beskytter membran.



Andre utvendige forhold

Bygget er fundamentert med kompensert fundamentering med ett frittstående dekke med underliggende dragere i kjeller. Bærende yttervegger og vegger mellom leilighetene er oppført av armert betong. Øvrige yttervegger er oppført med isolert bindingsverk. Utvendige fasader på bygningen har en kombinasjon av platebekledning, overflatebehandlet trepanel og teglstein. Flatt yttertak delvis av lett-tak elementer og betong som er isolert og tekket med folie.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det registreres noe plan/- helningsavvik på deler av gulvene.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Innvendige trapper

I felles trappeganger er det flislagte støpte trapper og repos i betongkonstruksjon med rekkverk i stålkonstruksjon. Trappegang inneholder også heis mellom etasjene.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne (nytt) og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG IU Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på badet. Det var ikke strøm i leiligheten på befaringstidspunktet, og funksjon er derfor ikke testet.

Strømmen er nå på, og funksjonstest bør gjennomføres for å kontrollere at avtrekket fungerer som forutsatt. Det er ikke utført dobbeltsjekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikttet i rørskap pga. manglende nøkkel.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Der mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Ellers er leiligheten naturlig ventilert via lufteventiler i yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er på ca. 120 liter. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum. Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.



TG IU Oppvarming

Det er varmekabler i gulv på bad. Ellers er det 4 stk. termostattyrtte panelovner. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingenør. Mangler en panelovn i entré.

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Leiligheten har porttelefon med kamera og automatisk åpning av hoveddøren.



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 forenklete 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.

Det er 40 A med 13 automatsikringer, samt 1 stk. jordfeilbryter. Strømmåler er plassert i kjeller.

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.

2004

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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?
Ja Det kan forventes at det kan komme påkostninger på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

71 m²/66 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Entré, Hall,
Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 2 850 000

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

2 850 000

Tillegg for andel fellesformue + 18 650

Fradrag for andel felles gjeld - 6 855

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	69 348
Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2024	Kr.	13 700
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	83 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 450 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Kommentar

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

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

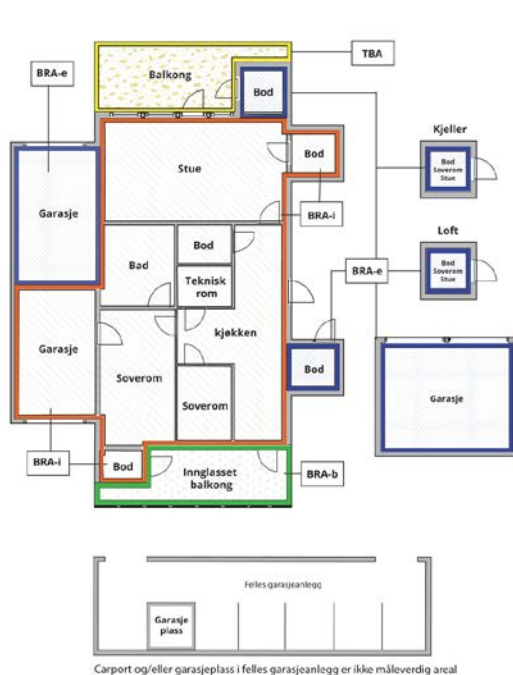
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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 boden
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)		
4. etasje	66			66	31
Bod i kjeller		5		5	
SUM	66	5			31
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, hall, stue/kjøkken, soverom, bad		
Bod i kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Takstmann presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav eller kravene på søketidspunktet.

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	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Jørn-André Isnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	388		10	1783 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Karl Johans gate 1

Hjemmelshaver

Skard Grethe Oulie Sæthrum

Kommentar

Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Karl Johansgate 1-3	1 / 69	Solibo AS	986663819

Felles formue

Kr. 18 650 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 6 855 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er en sentrumsleilighet med beliggenhet i Sameiet Karl Johans gate 1-3, ca. 100 meter nord for Sarpsborg torg. Foruten næringslokaler består området av eldre og nyetablerte leiligheter. Det er umiddelbar nærhet til alle byens forretninger og fasiliteter, samt til fine frilufts- og turområder i og rundt Kulåsparken. Det er kort avstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole, offentlige kontorer og idrettsanlegg m.m.

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.

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/revkurent 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/revkurent, 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.

Parkering

Parkering i felles parkeringskjeller medfølger, plass 12.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum
0

Type
Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	25.09.2025	
3	30.09.2025	

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 funksjonssprøving 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: Bygverkets 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/NG4471>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250051	
Selger 1 navn	
Grethe Oulie Sæthrum Skard	
Gateadresse	
Karl Johans gate 1	
Poststed	Postnr
SARPSBORG	1706
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1109250051

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.

Document reference: 1109250051

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Skard	269c31c6bc006801ed8aa 7b1ca48218f9213921f	07.08.2025 12:25:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1109250051

- 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>

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll



Ordre: 26776
Anleggsnavn: Karl Johans gate 1
Kontaktperson: Arne Christian

Eier av anlegget: Betongbygg Næring AS
Anleggsadresse: Karl Johans gate 1

Bruker av anlegget: Betongbygg Næring AS
Postnr./Sted: 1706 SARPSBORG

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- ☐ Nyanlegg ☐ Inntak
☐ Utvidelse ☒ Fordeling
☒ Endring ☒ Installasjon
☐ Målerinstallasjon ☐ Opplading Elbil
☒ Annet:

Beskrivelse av arbeidet:

Fjernet tilkoblingsenhet for varmeovn i gang, måtte gjenge om til 3mm for å få festet vegglokk.
Byttet defekt termostat for v.kabel i bad.
Monterte 2 nye Duomax gipsfester og byttet defekt termostat for varmeovn i stue, måtte skaffe.
Skulle bare feste løse ledninger utvendig for selvregulerende varmekabler i takrenner. Det viste seg at koblingsboksene var defekt pga varmgang, det var ikke fagmessig godkjent avslutning av varmekablene som hadde ført til dette. Endret avslutningen og monterte nye koblingsbokser og ny ledning til den siste varmekabelen.

Risikovurdering HMS:

Arbeidene er utført på spenningsløst el.anlegg.

Risikovurdering teknisk:

Kategorier: Kapslingsgrad, Områdeklassifisering

Kommentar: Fjernet tilkoblingsenhet for varmeovn i gang, måtte gjenge om til 3mm for å få festet vegglokk. Byttet defekt termostat for v.kabel i bad. Monterte 2 nye Duomax gipsfester og byttet defekt termostat for varmeovn i stue, måtte skaffe. Skulle bare feste løse ledninger utvendig for selvregulerende varmekabler i takrenner. Det viste seg at koblingsboksene var defekt pga varmgang, det var ikke fagmessig godkjent avslutning av varmekablene som hadde ført til dette. Endret avslutningen og monterte nye koblingsbokser og ny ledning til den siste varmekabelen. Har utført arbeidet etter kundens ønsker og noen endringer for å tilfredsstille forskriftenes krav.

Sluttkontroll

Inntak

Nettype:
Inntakskabel type:
Forlegning: Antall faser tilkoblet:
Fasespenning mot jord L1: L2: L3:
Overb.vern type: str.: A inst.:
Kortslutningsvern: str.: A inst.:

Fordeling

- ☐ Utjevningsforbindelser ☐ Kontrollert ☐ Merket
☐ PEN-ledere merket ☐ PE-ledere merket ☐ N-ledere merket
☐ Utstyr og vern merket
☐ Vern innstilt og kontrollert
☐ Kursfortegnelser oppsatt/rettet
☐ Systemspenning merket
☐ Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert
☐ Andre bruksanvisninger oppsatt/levert

Jording

- ☐ Jordfeilautomat mA ☐ Måling utført ☐ Testet
mA: ms:
☐ 30 mA jordfeilbryter for våtr./ute/varmekabel ☐ Måling utført ☒ Testet
mA: ms:
Kun en felles jordfeilbryter for el.anlegget.
☐ Jordelektrode ☐ Kontrollert ☐ Merket
Målt verdi for overgangsmotstand (Ohm):

☐ Kapasitansmåling utført

☐ Jordkontinuitetsmåling foretatt Måleverdi:

Installasjon

- ☒ Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig
☐ Kabellengder i h.h.t. beregninger/tabeller

Besvarelse: = Ja = Nei = Ikke Aktuelt

Side 1/3

54F2D1CA-1EF9-4410-93C2-5AD854779DE1

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll



...fortsettelse

- | | |
|---|--|
| ☐ Kabelinnføringer og skap tettet | ☐ Polaritetskontroll utført |
| ☐ Tilkoblinger kontrollert | ☐ Gjennomføringer i bygningsdeler tettet |
| ☐ Rengjøring skap/tavle | ☒ Vern innstilt og kontrollert (motorvern, følere, termostater etc.) |
| ☐ Visuell kontroll utført | ☒ Installasjonsanvisninger fulgt |
| ☐ IP-grad, berøringssikkerhet og kryptrømsavstander kontrollert | ☒ Alt nytt utstyr funksjonsprøvd |
| ☐ Kabel og ledningsføringer kontrollert | ☐ Installasjonsbevis for varmeanlegg utfyllt |
| ☒ Funksjonsprøve utført | ☐ Branntetting i brannskiller foretatt |
| ☒ Isolasjonsmotstand målt Måleverdi: 107,4 Mohm | ☒ Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket |
| ☐ AL tilkoblinger innsatt med fett og børstet | ☐ Skjult varme installert ☐ Installert i tak ☐ Installert i gulv |
| ☐ AL tilkoblinger trekt til med riktig moment | ☐ Det er installert skjulte transformatorer ☐ Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer |

Målerinstallasjon

- | | |
|--|---|
| Målernummer: | Målerplassering: |
| Overb. vern forankoblet måler: | str.: A Inst.: |
| ☐ Måler monteret | ☐ Måler plombert |
| ☐ Standardverdier benyttet | ☐ Nettdata mottatt |
| ☐ Melding sendt til el-tilsyn | ☐ Spenning påsatt |

Ansvarlig montør:	Dato: 27.08.2025	Sted:
Cato DD Hansen		

Elbillader

- | | | | |
|---|---|------------------------|---|
| ☐ Er elbillader testet? | ☐ Er elbillader justert? | Ladestrøm justert til: | A |
| ☐ Automatisk utkobling Utløse strøm: mA Utløse tid: ms | ☐ Jordfeilbryter | Verdi: | |
| ☐ Elektrisk adskillelse Verdi: | ☐ Funksjonstest | Verdi: | |
| ☐ Kontinuitet Verdi: | ☐ Overgangsmotstand til jord | Verdi: | |
| ☐ Isolasjonsresistans Verdi: | ☐ Varmgang | Verdi: | |

Kommentar

Generelt

- | | | |
|---|---|---|
| ☒ Relevante opplysninger gitt tilkunde | ☒ Materielliste ført | ☒ Er det tilkoblet utstyr levert av kunde/andre |
| ☒ Opprydding og rengjøring utført | ☒ EE-avfall håndtert forskriftsmessig | ☒ Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere |
| ☒ Sluttktrl./samsvarserklæring vil bli levert til kunde | ☒ Dører låst og nøkler avlevert | |

Kommentar: Nøklene er levert til Arne Chr.

Besvarelse: = Ja = Nei = Ikke Aktuelt

Side 2/3

S4F2D1CA-1EF9-4410-93C2-5AD854779DE1

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll



...fortsettelse

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm: ☐ NEK 400:2022 ☐ NEK 400:2018 ☒ Andre: *Kun utskiftninger og reparasjon i eksisterende el.installasjon er.* samt gjeldende monteringsanvisninger.

Utstyr som er levert er i samsvar med norm/tekniske bestemmelser: ☐ EN 61439-1 ☐ Andre:

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet: *Samsvarserklæring gjelder kun materiell levert på denne ordren.*

Sted:

Dato: 27.08.2025

Autorisert Elektroinstallatør: Sarpsborg Elinstallasjon AS

Besvarelse: = Ja = Nei = Ikke Aktuelt

Side 3/3

54F2D1CA-1EF9-4410-93C2-5AD854779DE1

Nabolagsprofil

Karl Johans gate 1 - Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Sarpsborg torg	2 min
Totalt 12 ulike linjer	
Sarpsborg stasjon	7 min
Linje RE20	
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.)	10 min
437 elever, 35 klasser	
Lande barneskole (1-7 kl.)	11 min
438 elever, 22 klasser	
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ...)	16 min
268 elever, 15 klasser	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
562 elever, 36 klasser	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
334 elever, 25 klasser	
St. Olav videregående skole	8 min
860 elever, 42 klasser	
Borg videregående skole	12 min
680 elever, 44 klasser	

Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	5 min
St. Olav Videregående Skole - Østfo...	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

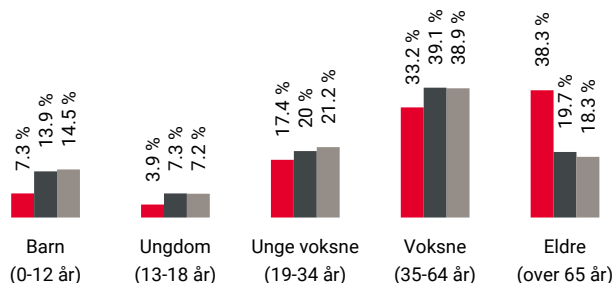
Bra 68/100



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

Askeladden barnehage (0-5 år)	4 min
39 barn	
Fritznerbakken barnehage (0-5 år)	5 min
74 barn	
Kulås barnehage (0-5 år)	10 min
68 barn	

Dagligvare

Meny Sarpsborg	3 min
Coop Extra St. Marie Gate	5 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km



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	3 min	🚶
	Fotball	0.3 km	
⚽	Kruseløkka ungdomsskole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
🚴	SATS Sarpsborg	4 min	🚶
🚴	SKY Fitness 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

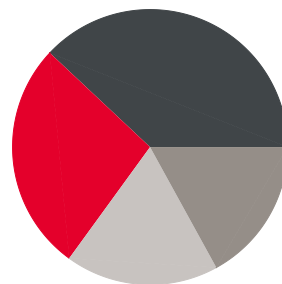
4 min



Vitusapotek Sarpsborg

2 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



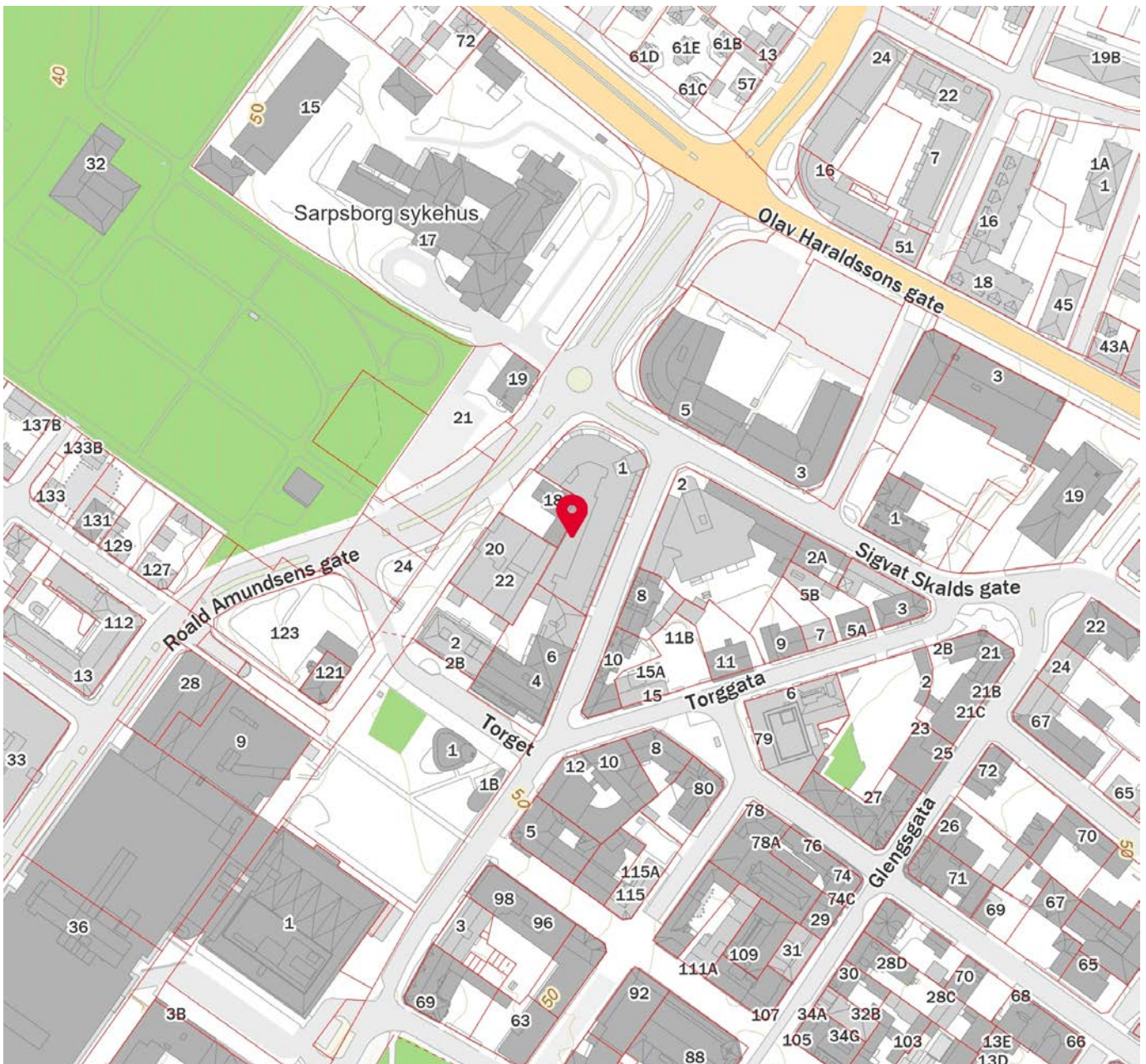
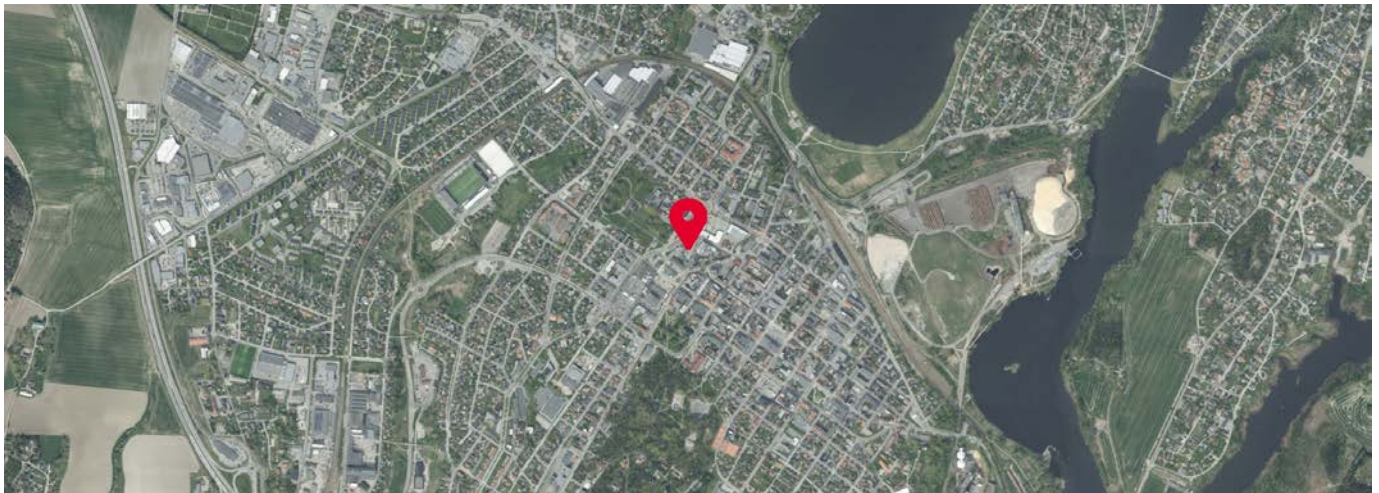
0%

60%

Gleng/Fritznerbakken
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

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





SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

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

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Karl Johansgate 1-3

Megleropplysninger

09.07.2025

Vi viser til forespørsel av 09.07.25

Boligselskap: Sameiet Karl Johansgate 1-3
Organisasjonsnr: 986 663 819
Gnr./bnr: 1 / 388
Eier(e): Grethe Oulie Sæthrum Skard

Seksjons-/andelsnr: 10
Adresse: Karl Johans gate 1, 1706 Sarpsborg

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/karljohansgate1-3/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/karljohansgate1-3/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 83024489
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Forr.fører er ikke kjent med fordeling av parkeringsplasser.

Informasjon om lån per 01.07.2025:

Bank:	AS Betongbygg
Lånenummer:	6129.06.59166
Nominell rente (flyt):	7,00 %
Innfrielsesår:	2025
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.07.2025:	kr 315 789
Andel av saldo:	kr 6 570
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.779,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 18 650	kr 6 855

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SAMEIET KARL JOHANS GATE 1 – 3, SARPSBORG

HUSORDENSREGLER, 26. februar 2004 revidert 11.04.2019.

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Ved utleie av seksjon er det viktig at leietaker blir gjort kjent med husordensreglene. Utleier skal informere styret om utleien med kontaktinformasjon til leietaker.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som skal endelig vedtas påfølgende årsmøte.
3. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasje må skje med stor aktsomhet. Det skal nyttes lys og farten skal holdes under 15 km/t med hensyn til sikkerheten.
5. Sjøppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Kildesortering gjennomføres i h.h.t. instruks fra Sarpsborg Kommune.
6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir må kastes i toalettene.
7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller beboerne.
8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne. Teppebanking på balkongene bør unngås. Tøking av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.
9. Beboerne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg på fellesanlegg/terrasse.
10. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygget bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Styret

SAMEIET KARL JOHANS GATE 1 – 3, SARPSBORG

REGLER FOR DYREHOLD, 23. april 2002.

1. Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.
2. Dyrehold tillates, dog skal styret informeres.
3. Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc.
4. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område. Det er forbudt å lufte dyr ute på sameiets fellesterrasse.
5. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke ha ansvar for dyr. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.
6. Alle beboerne har rett og plikt til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Gjennomlest og akseptert.

Sarpsborg 2002.

-----, kjøper av seksjon nr.

VEDTEKTER FOR
SAMEIET KARL JOHANS GATE 1 - 3, gnr. 1, bnr. 388 i SARPSBORG.

1. Nærværende sameievedtekter er opprettet på vegne av de framtidige eiere av eiendommen og dennes seksjoner.
2. Deltakerne i sameiet er eierne av boligseksjonene 1 til 43 (B) (1 - 17 er private leiligheter og 18 - 43 er omsorgsboliger for Sarpsborg kommune) og næringsseksjonene 44, 45 og 46 (N) som hver eier følgende ideelle andeler i sameiet.

Seksjon nr.	Sameiebrøk	Formål	Seksjon nr.	Sameiebrøk	Formål
1	1	B	24	1	B
2	1	B	25	1	B
3	1	B	26	1	B
4	1	B	27	1	B
5	1	B	28	1	B
6	1	B	29	1	B
7	1	B	30	1	B
8	1	B	31	1	B
9	1	B	32	1	B
10	1	B	33	1	B
11	1	B	34	1	B
12	1	B	35	1	B
13	1	B	36	1	B
14	1	B	37	1	B
15	1	B	38	1	B
16	1	B	39	1	B
17	1	B	40	1	B
18	1	B	41	1	B
19	1	B	42	1	B
20	1	B	43	1	B
21	1	B	44	7	N
22	1	B	45	6	N
23	1	B	46	13	N
Sum			69		

3. Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med minst 8 - åtte og høyst 20 - tyve dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Sameiermøtet holdes innen utgangen av april måned.

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

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 av sameierne som til sammen har minst 10% av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 - tre dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

4. I sameiermøtet har sameierne stemmerett ihht sameiebrøken. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn en fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og være datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.
5. På ordinært sameiermøte skal behandles:
 1. Årsberetning fra styret
 2. Godkjennelse av årsregnskapet
 3. Valg av styre og vararepresentanter
 4. Valg av revisor
 5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen
6. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger møtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

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

7. Hver enkelt sameier har eksklusivt bruksrett til hver sin eierseksjon/hoveddel i sameiet slik det framgår av ovennevnte fordelingsliste, og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte og på samme måte som den annen sameier. Balkonger er en del av innenforliggende bruksenhets hoveddel.
Dog gjelder følgende:
Eiere av boligseksjonene skal ha uhindret adgang til fellesareal i kjeller- og 1. etasje.

Rommene 0.02, -03, 2.01, -02, -05, -07, -09, -10, -11, -12, -13, -14, -15, 3.01, -02, -02, -05, -07, -09, -10, -11, -12, -13, -14, -15, 4.01, -02, -05, -11, 5.01, -02, -05, -11 samt terrasse med utgang fra rom 2.02 er forbeholdt seksjonene 18 - 43 (kommunale omsorgsboliger). Seksjonene har også ansvaret for det indre vedlikeholdet av disse rommene og terrassen.

Rommene 2.03, 3.03, 4.03 og 5.03 samt skjermet uteplass med utgang fra rom 2.03 er forbeholdt seksjonene 1 - 17 (private leiligheter). Seksjonene har på samme måte ansvaret for det indre vedlikeholdet av disse rommene og uteplassen.

Sameiet må i disse tilfellene påse at ovennevnte hensyntas i de månedlige fellesutgiftene (se for øvrig pkt. 8).

Øvrig fellesareal er felles for alle seksjonene.

Det vises forøvrig til vedlagt planoversikt hvor dette er spesifisert.

Den enkelte leilighet skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

8. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltaker) som er vedtatt av sameierne. Imidlertid er det installert 3 stk. felles vannmålere for hhv. seksjonene 1 - 17 og 18 - 43 og 44 - 46. Seksjonene deler dette felles vannforbruket innbyrdes etter sameiebrøken.

Seksjonene har egne strømmålere og betaler sitt forbruk selv.

Fellessforbruk av strøm for heis, trapp og rom ved inngangsparti betales under felleskostnader.

Næringsseksjonene, seksjon 44, 45 og 46, betaler sine renovasjonsavgifter selv og skal ikke belastes med dette under felleskostadene.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av det nødvendige arrangement på bygningen som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne.

Vann og avløpsledninger fram til offentlig nett vedlikeholdes av sameiet og eventuelle andre brukere i fellesskap.

Den enkelte sameier hefter for felles ansvar i forhold til sin sameiebrøk / andel. For forhold som skriver seg fra den enkelte seksjon, hefter den enkelte sameier alene.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon til dekning av krav som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. jfr. eierseksjonslovens §25.

9. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt knyttet til den enkelte seksjon. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Hver sameier har ansvar for å kontrollere at deres seksjon holdes i ordentlig stand. Andre sameiere kan forlange at mangler ved de enkelte seksjoner blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre leiligheter. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

10. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale eller i ufravikelig lovgivning, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierene i forhold til de avgitte stemmene. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- Vedtak som nevnt i pkt. 3.
- Vedtak som nevnt i lov om eierseksjoner 1997 §30, 2. ledd, bokstav a-g.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

11. Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer med 1 varamedlem til hver. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i 2 år. Ett styremedlem tjenestegjør imidlertid bare 1 år etter første valg.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær en valgt møteleder.

Styret skal sende melding til registrering i foretaksregisteret senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst.

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

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.

13. Styremøtet avholdes når det finnes nødvendig. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være forsikret. Når gårdsforsikringen benyttes, skal sameiet dekke egenandelen.
15. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltakere er enige i dette. Sameiet kan ikke kreves oppløst så lenge det evt. er lån fra den norske stats husbank på en eller flere seksjoner.
16. For sameiet gjelder reglene i nærværende sameievedtekter og husordensregler. For øvrig gjelder eierseksjonslovens regler.
17. Beboerne i sameiet har et særlig ansvar for å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at naboer sjeneres. Ved fremleie av leiligheten, plikter seksjonseier å påse at leietaker overholder husordensreglene slik at intensjonen og målsetningen for sameiet, å inneha et godt og kvalitetsfylt bomiljø, blir ivarettatt.
18. Ved overdragelse av sameieandelen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere.
19. Det forutsettes at utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til et første sameiermøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til eierseksjonsloven av 23. mai 1997

Gjennomlest og akseptert:

....., den

Kjøper av seksjon nr.

Rev., 26. februar. 2004.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Karl Johansgate 1-3

10. april 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Karl Johansgate 1-3

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

10.04.2025

Tidspunkt:

18:00

Sted:

hos Betongbygg i Ringtunveien 8, Grålum

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Tommy Karlsen	På valg:	2025
Styremedlem Betongbygg Næring	Arne Chr. Skard	På valg:	2025
Styremedlem Sarpsborg kommune	Robin Brynildsen	På valg:	2025
Styremedlem private leiligheter	Tove Sanne	På valg:	2026
Varamedlem Betongbygg Næring	Arne Skard	På valg:	2025
Varamedlem Sarpsborg kommune	Grethe H. Andersen	På valg:	2025
Varamedlem private leiligheter	Einar Tveter	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/karljohansgate1-3/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16, Oslo
Kontoradresse: Jens Wilhelmsens gate 3, Kråkerøy

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**
Hundskinnveien 98, Sarpsborg

Forsikring

Forsikringsselskap: **Gjensidige Forsikring ASA**
Polisenummer: **83024489**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter i perioden, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret 28. mars 2025.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Karl Johansgate 1-3

Orgnr: 986 663 819

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	0	0
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	833 327	0
Endring av egenkapital	-1 220 234	0
Opptak lån	1 200 000	0
Avdrag lån	579 191	0
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	233 902	0
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	233 902	0
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	314 585	1 404 163
Kortsiktig gjeld	80 683	1 404 163
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	233 902	0

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 778 892	2 512 586	0	2 761 438
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 778 892	2 512 586	0	2 761 438
DRIFTSKOSTNADER					
Forsikring		107 843	0	0	158 200
Forretningsførsel		48 010	75 750	0	82 800
Kommunale avgifter		284 028	191 723	205 500	340 800
Energi/fyring		88 252	91 821	125 000	90 000
Kabel-TV/internett		306 851	292 539	310 000	238 200
Vedlikehold	2	618 644	1 235 499	65 000	446 800
Vaktmestertjenester		352 326	372 163	338 500	364 800
Renhold	3	52 914	0	27 000	54 800
Andre driftskostnader	4	34 987	277 349	121 000	108 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 893 857	2 536 844	1 192 000	1 884 800
DRIFTSRESULTAT		885 035	-24 258	-1 192 000	876 638
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	5	17 438	24 258	0	12 500
Finanskostnader		69 146	0	0	27 095
RESULTAT FINANSPOSTER		51 708	-24 258	0	14 595
Resultat		833 327	0	-1 192 000	862 043
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	6	833 327	0		
SUM DISPONERING		833 327	0		

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-98 604	1 236 761
Forskuddsbetalte kostnader	7	157 142	76 713
Bankinnskudd		256 048	90 689
SUM OMLØPSMIDLER		314 585	1 404 163
SUM EIENDELER		314 585	1 404 163
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	6	-386 907	0
SUM EGENKAPITAL		-386 907	0
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	620 809	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		620 809	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		72 754	1 399 297
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 866
Annen påløpt kostnad		7 929	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 683	1 404 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		314 585	1 404 163

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Egenkapital

Tidligere har sameiet balanseført resultatet sitt som en mellomregning til de ulike avdelingene fremfor å disponere dette imot egenkapitalen. Fra 2023 blir over/underskudd ført imot balansen på avdeling, og tas med i betraktning på neste års budsjett.

**NOTE 2 - VEDLIKEHOLD**

Vedlikehold bygninger	58 708
Vedlikehold elektro	2 906
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 020
Drift/vedlikehold heis	335 036
Vedlikehold brannsikring	40 227
Vedlikehold fyringsanlegg	4 280
Serviceavtale brannsikring	71 341
Malerarbeider	3 366
Dører og porter	33 538
Diverse vedlikeholdskostnader	68 223
Sum vedlikehold	618 644

NOTE 3 - RENHOLD

Mattleie	25 195
Renhold tillegg	27 719
Sum renhold	52 914

NOTE 4 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	1 250
Driftsmaterialer	600
Lyspærer og sikringer	6 043
Nøkler og låser	250
Konsulentonorar	13 051
Annen fremmed tjeneste	10 488
Øredifferanser	-2
Bank- og andre transaksjonskostnader	2 918
Annen kostnad	390
Sum andre driftskostnader	34 987

NOTE 5 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	4 964
Kundeutbytte forsikring	12 474
Sum finansinntekter	17 438

NOTE 6 - UDEKKET TAP

Opptjent egenkapital 1.1	0
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-1 220 234
Avdeling Private til/fra egenkapital	330 514
Avdeling Kommunale til/fra egenkapital	345 520
Avdeling Næring til/fra egenkapital	157 294
Opptjent egenkapital 31.12	-386 907

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Resultatet til hver avdeling i sameiet blir ført imot egenkapitalen, og tas med i betraktning på neste års budsjetter.

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**NOTE 7 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt forsikring	35 947
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	78 707
Andre forskuddsbetalte kostnader	42 488
Sum forskuddsbetalte kostnader	157 142

NOTE 8 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Betongbygg AS
Lånenummer	
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2024
Løpetid	2 år
Innfrielseår	2025
Rentesats (nominell)	7,00 %
Opprinnelig lånebeløp	1 200 000
Lånesaldo 01.01	0
Opptak i periode	1 200 000
Avdrag i periode	579 191
Lånesaldo 31.12	620 809



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Avdelingsregnskap 2024

Seksjon 1 - 17 Privat, Seksjon 18 - 43 Kommunale og Seksjon 44 - 46
Næring

Sameiet Karl Johansgate 1-3

Org. nr. 986 663 819



**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Innholdsfortegnelse

Kommentarer til rapporten	s. 2
Resultatregnskap - Seksjon 1 - 17 Privat	s. 3
Resultatregnskap - Seksjon 18 - 43 Kommunale	s. 4
Resultatregnskap - Seksjon 44 - 46 Næring	s. 5
Noter	s. 6

Kommentarer til rapporten

Sameiet Karl Johansgate 1-3 består av 46 seksjoner fordelt på Seksjon 1 - 17 Privat og Seksjon 18 - 43 Kommunale. For en bedre økonomistyring i selskapet presenteres et avdelingsregnskap sammen med årsregnskapet. I denne rapporten blir resultatet fordelt på Seksjon 1 - 17 Privat og Seksjon 18 - 43

**SOLIBO**Solibo AS – www.solibo.no
Autorisert Regnskapsførerselskap

2 av 6

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Seksjon 1 - 17 Privat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		994 186	606 842	748 152	994 186
SUM DRIFTSINNTEKTER		994 186	606 842	748 152	994 186
DRIFTSKOSTNADER					
Forsikring		26 572	31 344	0	0
Forretningsførsel		11 766	18 662	0	0
Kommunale avgifter		97 077	68 671	76 500	76 500
Energi/fyring		34 870	35 225	49 419	35 581
Kabel-TV/internett		113 403	108 112	115 000	115 000
Vedlikehold	1	203 737	1 656	23 721	77 093
Vaktmestertjenester		104 607	469 103	147 628	147 628
Renhold	2	19 385	9 509	10 674	10 319
Andre driftskostnader	3	39 496	46 537	51 488	39 628
SUM DRIFTSKOSTNADER		650 913	788 818	474 430	501 749
DRIFTSRESULTAT		343 273	-181 976	273 722	492 437
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	4	4 297	5 976	0	0
Finanskostnader		17 056	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		12 760	-5 976	0	0
Resultat	5	330 514	-176 000	273 722	492 437

**SOLIBO**Solibo AS – www.solibo.no
Autorisert Regnskapsførerselskap

3 av 6

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Seksjon 18 - 43 Kommunale

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 414 608	817 871	1 113 707	1 648 608
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 414 608	817 871	1 113 707	1 648 608
DRIFTSKOSTNADER					
Forsikring		40 635	47 938	0	0
Forretningsførsel		17 992	28 544	0	0
Kommunale avgifter		172 418	119 111	125 000	125 000
Energi/fyring		53 331	53 874	75 581	54 419
Kabel-TV/internett		193 448	184 427	195 000	195 000
Vedlikehold	1	330 566	490 998	41 302	117 907
Vaktmestertjenester		151 017	194 259	184 372	184 372
Renhold	2	29 648	14 546	16 326	15 781
Andre driftskostnader	3	60 522	68 610	57 488	44 372
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 049 575	1 202 306	695 070	736 851
DRIFTSRESULTAT		365 033	-384 435	418 638	911 757
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	4	6 570	9 141		
Finanskostnader		26 084	0		
RESULTAT FINANSPOSTER		19 513	-9 141	0	0
Resultat	5	345 520	-375 294	418 638	911 757

**SOLIBO**Solibo AS – www.solibo.no
Autorisert Regnskapsførerselskap

4 av 6

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

Avdeling: 44 - 46 Næring

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		370 098	160 599	441 137	303 360
SUM DRIFTSINNTEKTER		370 098	160 599	441 137	303 360
DRIFTSKOSTNADER					
Forsikring		40 635	47 938		
Forretningsførsel		17 992	28 544		
Kommunale avgifter		14 534	3 941	4 000	4 000
Energi/fyring		52	2 722		
Vedlikehold	1	9 637	423 829		
Vaktmestertjenester		96 702	27 818	6 500	6 500
Renhold	2	3 881	0		
Andre driftskostnader	3	9 936	10 928	12 000	12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		193 370	545 720	22 500	22 500
DRIFTSRESULTAT		176 729	-385 121	418 637	280 860
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	4	6 570	9 141		
Finanskostnader		26 006	0		
RESULTAT FINANSPOSTER		19 435	-9 141	0	0
Resultat	5	157 294	-375 980	418 637	280 860

**SOLIBO**Solibo AS – www.solibo.no
Autorisert Regnskapsførerselskap

5 av 6

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Noter

	Seksjon 1 - 17	Seksjon 18 - 43	Seksjon 44 - 46
NOTE 1 - VEDLIKEHOLD			
Vedlikehold bygninger	21 305	32 653	4 749
Vedlikehold elektro	1 074	1 643	190
Vedlikehold brannsikring	15 198	25 029	-
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	403	617	-
Vedlikehold fyringsanlegg	1 582	2 440	259
Dører og porter	13 259	20 279	-
Drift/vedlikehold heis	125 698	209 337	-
Diverse vedlikeholdskostnader	25 217	38 567	4 438
Sum vedlikehold	203 737	330 566	9 637
NOTE 2 - RENHOLD			
Renhold tillegg	9 424	14 414	3 881
Matteleie	9 961	15 234	-
Sum renhold	19 385	29 648	3 881
NOTE 3 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER			
Renovasjon	1 250	-	-
Malerarbeid	1 331	2 035	-
Service brannsikring	26 102	39 921	5 318
Konsulentonorar	3 986	8 127	938
Nøkler og låser	99	151	-
Driftsmateriale	237	363	-
Lyspærer og sikringer	1 491	2 276	2 276
Annen fremmed tjeneste	4 128	6 313	307
Øredifferanser	-1	-1	-
Bank og kortgebyrer	719	1 101	1 098
Annen kostnad	154	236	-
Sum andre driftskostnader	39 496	60 522	9 936
NOTE 4 - FINANSINNTÉKT			
Annen renteinntekt	1 223	1 870	1 870
Kundeutbytte forsikring	3 074	4 700	4 700
Sum annen renteinntekt	4 297	6 570	6 570
NOTE 5 - ANNEN EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital 1.1			
Overført til/fra egenkapital	330 514	345 520	157 294
Sum annen egenkapital	330 514	345 520	157 294
Andel av egenkapital 1.1	39,66 %	41,46 %	18,88 %

**SOLIBO**Solibo AS – www.solibo.no
Autorisert Regnskapsførerselskap

6 av 6

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskapRegistrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129,05,44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Karl Johansgate 1-3

Uavhengig revisors beretning*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Karl Johansgate 1-3 som viser et overskudd på NOK 833 327. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Solhøi Revisjon AS • Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg • E-post: post@solhoi.no • Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
04.04.2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskaps verdier**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 4. april 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

certified by
SIGNICAT
04.04.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 10.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

5.1 Valg av styreleder

Tommy Karlsen stiller til gjenvalg som styreleder for **1 år**

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Arne Chr. Skard stiller til gjenvalg som styremedlem for **2 år**

Robin Brynildsen stiller til gjenvalg som styremedlem for **2 år**

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Arne Skard stiller til gjenvalg som varamedlem for **2 år**

Remi Berg stiller til valg som varamedlem for **2 år**

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskaps verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KARL JOHANS GATE 1-3

Møtedato: torsdag, 10. april 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Hos Betongbygg i Ringtunveien 8, Grålum

Forretningsfører Solibo AS var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Monica Irene Foss** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

35 stemmer – 12 seksjoner var representert

0 fullmakter

Totalt 35 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling, dagsorden og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på, dagsorden og måten møte gjennomføres

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 10.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Tommy Karlsen ble valgt som styreleder for **1 år** ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlemmer

Arne Chr. Skard ble valgt som styremedlem for **2 år** ved akklamasjon.

Robin Brynildsen ble valgt som styremedlem for **2 år** ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

Arne Skard ble valgt som varamedlem for **2 år** ved akklamasjon.

Remi Berg ble valgt som varamedlem for **2 år** ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tommy Karlsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Arne Chr. Skard	På valg: 2027
Styremedlem:	Robin Brynildsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Tove Sanne	På valg: 2026
Varamedlem:	Arne Skard	På valg: 2027
Varamedlem:	Remi Berg	På valg: 2027
Varamedlem:	Einar Tveter	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kjersti B. Hauge

Protokollvitne:

Monica Irene Foss

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

11-04-2025 07:58:13 UTC

Undertegner

Dato

Kjersti Bodahl Hauge
Møteleder
kjersti@solibo.no
+4797011235

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.131.16

MONICA IRENE FOSS Norge

Signert med E-signere

11-04-2025 16:30:21 UTC

Undertegner

Dato

Monica Irene Foss
monica.i.foss@gmail.com
+4791720311

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.210.3.73

Perf. Dagbok nr. 519 1942.
Sarpsborg byfogedembete
Dagb. 30/7. 42.

S. borg Byg. J. nr. 100
1942
Amm. nr. 54
1942

Bygningssjefen.

Erklæring

Undertegnede eier av matr.nr. **133 b,**
Karl Johans - gate nr. **5** erklærer herved
at det byggverk (**lagerbod**)
som bygningsrådet i møte den **7. juli 1942**
gav **Ivar Sælid** tillatelse til
å opføre på tomt **matr.nr. 133 b, Karl Johans gate 5**
skal nedrives og fjernes straks bygningsrådet forlanger det.

Denne erklæring tinglese som hefte på eiendommen, og kan ikke
avleses uten at der foreligger attest herom fra bygningsrådet.

Sarpsborg den **9. juli 1942.**

Ivar Sælid

**BETONGBYGG
EIENDOM A.S**

TINGLYST

29 JAN. 2002

SARPSBORG TINGRETT
DAGBOKNR.: 857**ERKLÆRING**

Eier av eiendom, Roald Amundsensgate 20, gnr. 1, bnr. 850 i Sarpsborg kommune, gir herved Karl Johansgt. 5 – 7, gnr. 1, bnr. 388 også i Sarpsborg kommune, en evigvarende rett til å prosjektere en rømningsvei fra gnr. 1 bnr. 388 som går over vår eiendom gnr. 1, bnr. 850.

Sarpsborg, 14.01.2002

Betongbygg Eiendom A.S

**BETONGBYGG
EIENDOM A.S**Doknr: 851 Tinglyst: 29.01.2002 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



A/S Norske Shell
MARKEDSFØRING

Sarpsborg Kommune
Sarpsborg Bygningsråd
1700 Sarpsborg
Attn: Ludvig Olsen

TEKNISK SEKTOR		AVD
JNR 92000695	ARKIV	
DOK NR 002	E: 5 142	
REG DATO 200292	0: P	
	SAKSBEH GB	KASSASJON

REGISTRERT
08 MAI 1992
SARPSBORG BYRETT
DOKNR. 4473

17. februar 1992

VEDR. JNR. 92/000695-S9100802 - TILBYGG, ROALD AMUNDES GATE 18

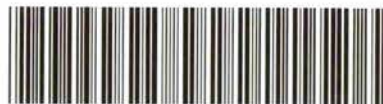
1/404

Undertegnede erklærer herved at A/S Norske Shell ikke har noen merknader til søknaden om at tilbygget mot "Shell" forlenges mot brannmur samt at terrassen utvides med tilsvarende areal.

"Shell"
g. nr 1
tr. nr 388

Med vennlig hilsen
for A/S Norske Shell

Steinar Brendeford
Steinar Brendeford
Distriktsingeniør



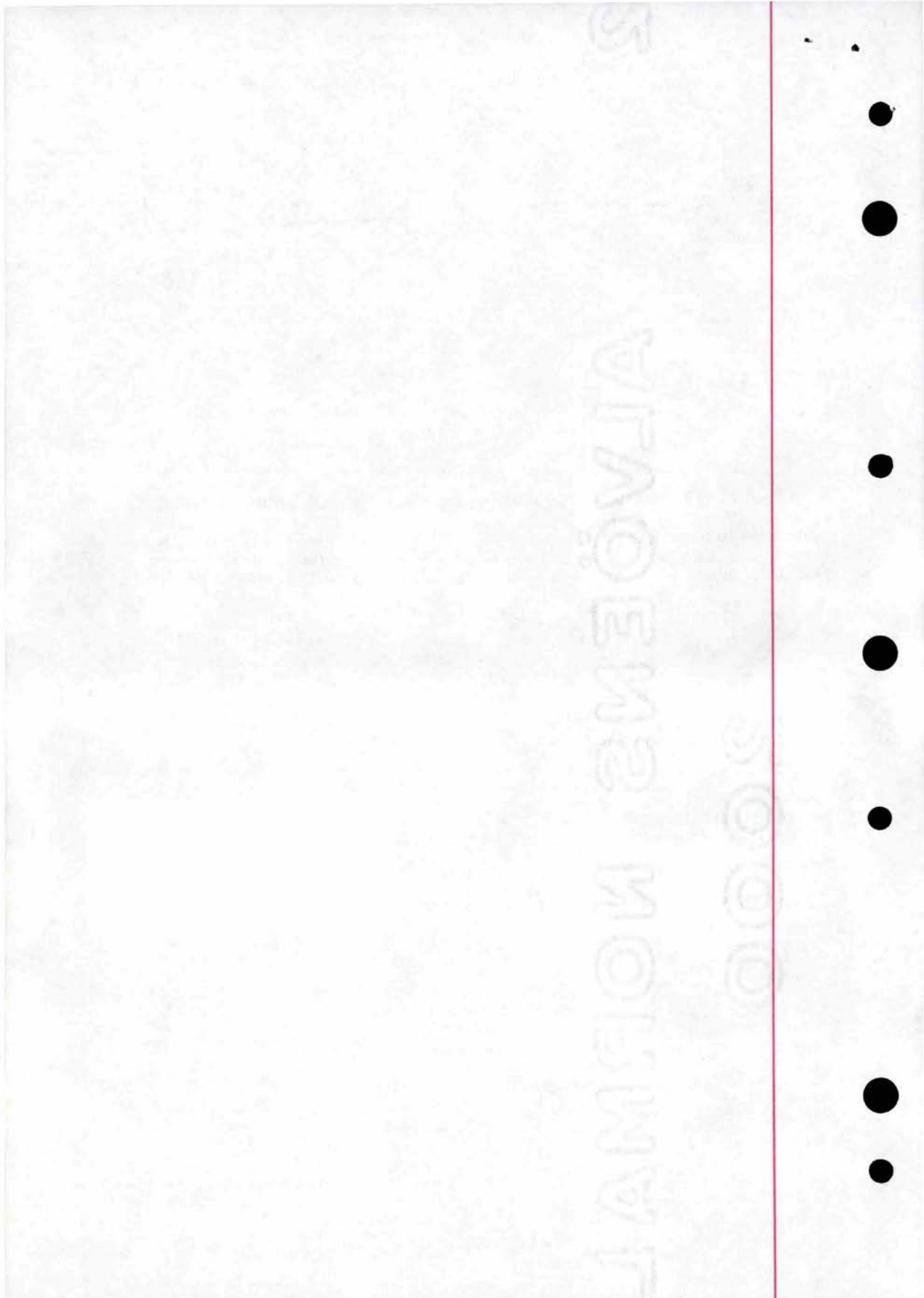
Doknr: 4473 Tinglyst 08.05.1992 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
08 MAI 1992
SARPSBORG BYRETT
DOKNR.

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 675.-
Dokument betalt med kr.
Merknad etter tgl. 11

Post-/kontoradresse:
Sjursøya
0193 OSLO

Telefon: 02-66 58 00
Telefax: 02-66 58 83
Ordretilf.: 02-66 59 00
Ordrefax: 02-66 58 55





SARPSBORG KOMMUNE		
Bd 92/00001		
Jnr. 92/000695 S9100802	Arkivkode:	Saksbehandler: Ludvig Olsen
SARPSBORG BYGNINGSRÅD		DELG.

Sak: Tilbygg, Roald Amundsens gate 18

Byggherre: Einar Bjørnland

Adresse: Roald Amundsens gate 18, 1700 Sarpsborg.

Anmelder: Hafslundsøy Bygg v/Arne V.Larsen

Ansvarshavende: Arne V.Larsen

Brev/søknad av: 23.11.91.

REGISTRERT
08 MAI 1992
SARPSBORG BYRET
L. OLSEN

Sarpsborg Bygningsråd godkjente den 11.04.91, ref. i bygningsrådets møte den 24.04.91, innbygging av eksisterende terrasse. Det foreligger søknad om endring fra tidligere byggemelding. Endringen består i at tilbygget mot "Shell" forlenges mot brannmur samt at terrassen utvides med tilsvarende areal.

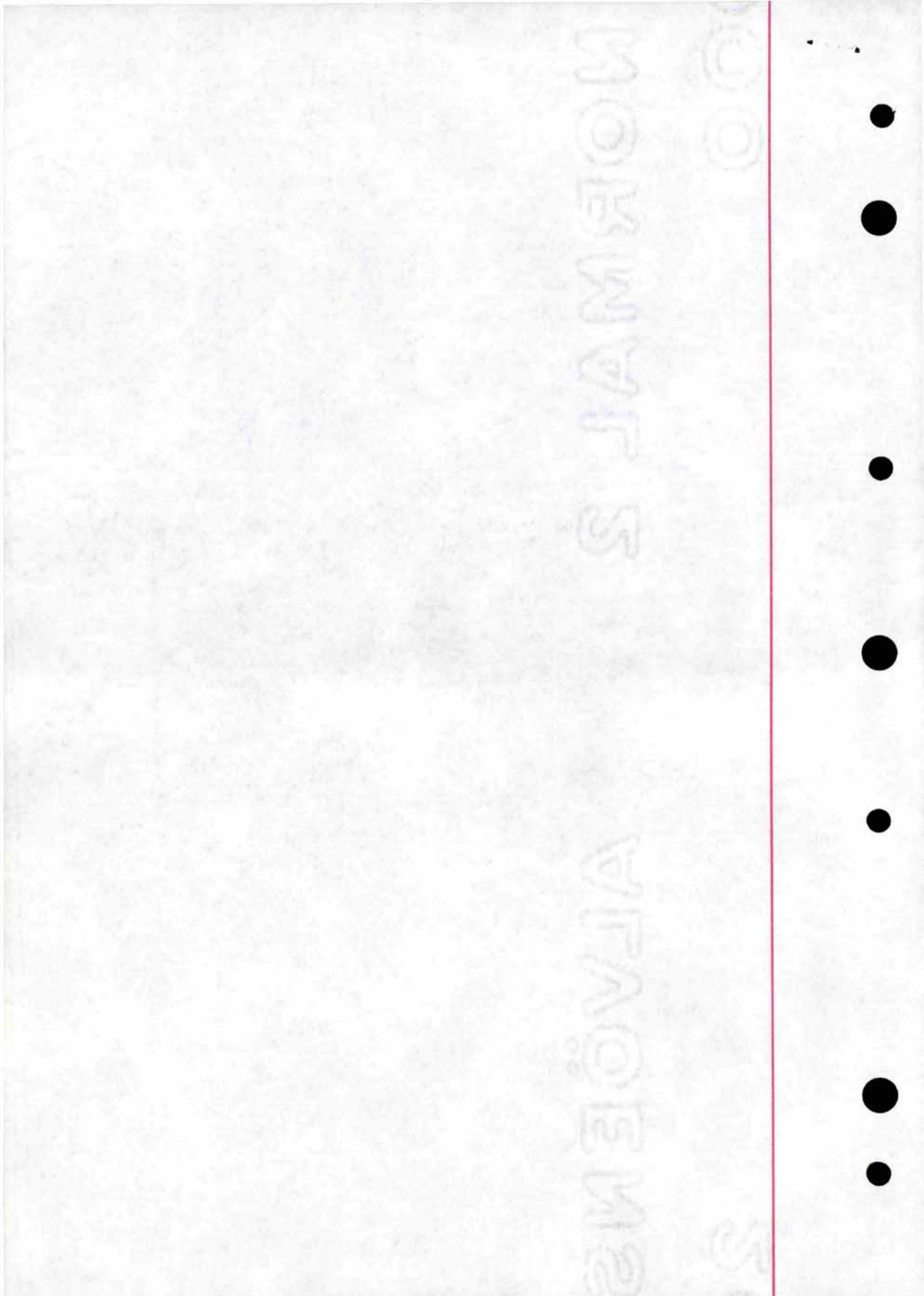
Naboene har ingen merknader til søknaden.

Under henvisning til gjeldende regler for delegasjon gis det tillatelse til at arbeidet kan utføres. Eier/fester av naboeiendommen må gi sitt samtykke skriftlig til plasseringen, jfr. Plan- og bygningslovens § 70, 2a. Denne erklæringen tinglyses med kopi sendt til Sarpsborg bygningsråd.

Sarpsborg, 15.01.92.

Ludvig Olsen
Ludvig Olsen
Saksbehandler.

ALVÖENS



Returneres etter tinglysning til

Befugtingss Eiendom H,
Pb 90
1713 Gløstien**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**
TINGLYST
(stryk det som ikke passer)

- 4 DES. 2003

SARPSBORG TINGRETT
DAGBOKNR.: 11566

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Sarpsborg	1	388		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fedselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
91481071077	AS Norske Shell	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1	B	13	B	1	B	25	B	1	B	37	B	1	B	49			
2	B	1	B	14	B	1	B	26	B	1	B	38	B	1	B	50			
3	B	1	B	15	B	1	B	27	B	1	B	39	B	1	B	51			
4	B	1	B	16	B	1	B	28	B	1	B	40	B	1	B	52			
5	B	1	B	17	B	1	B	29	B	1	B	41	B	1	B	53			
6	B	1	B	18	B	1	B	30	B	1	B	42	B	1	B	54			
7	B	1	B	19	B	1	B	31	B	1	B	43	B	1	B	55			
8	B	1	B	20	B	1	B	32	B	1	B	44	N	7		56			
9	B	1	B	21	B	1	B	33	B	1	B	45	N	6		57			
10	B	1	B	22	B	1	B	34	B	1	B	46	N	13		58			
11	B	1	B	23	B	1	B	35	B	1	B	47				59			
12	B	1	B	24	B	1	B	36	B	1	B	48				60			
Sum tellere:								69	= nevner:				69						

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
	
Doknr: 11566 Tingst: 04.12.2003 Emb. 003 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Oslo 30/10-2002

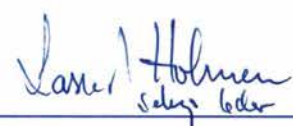
Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)

x Frank Bogne
Paul M. Grøstad

Ektefelle/registrert partner

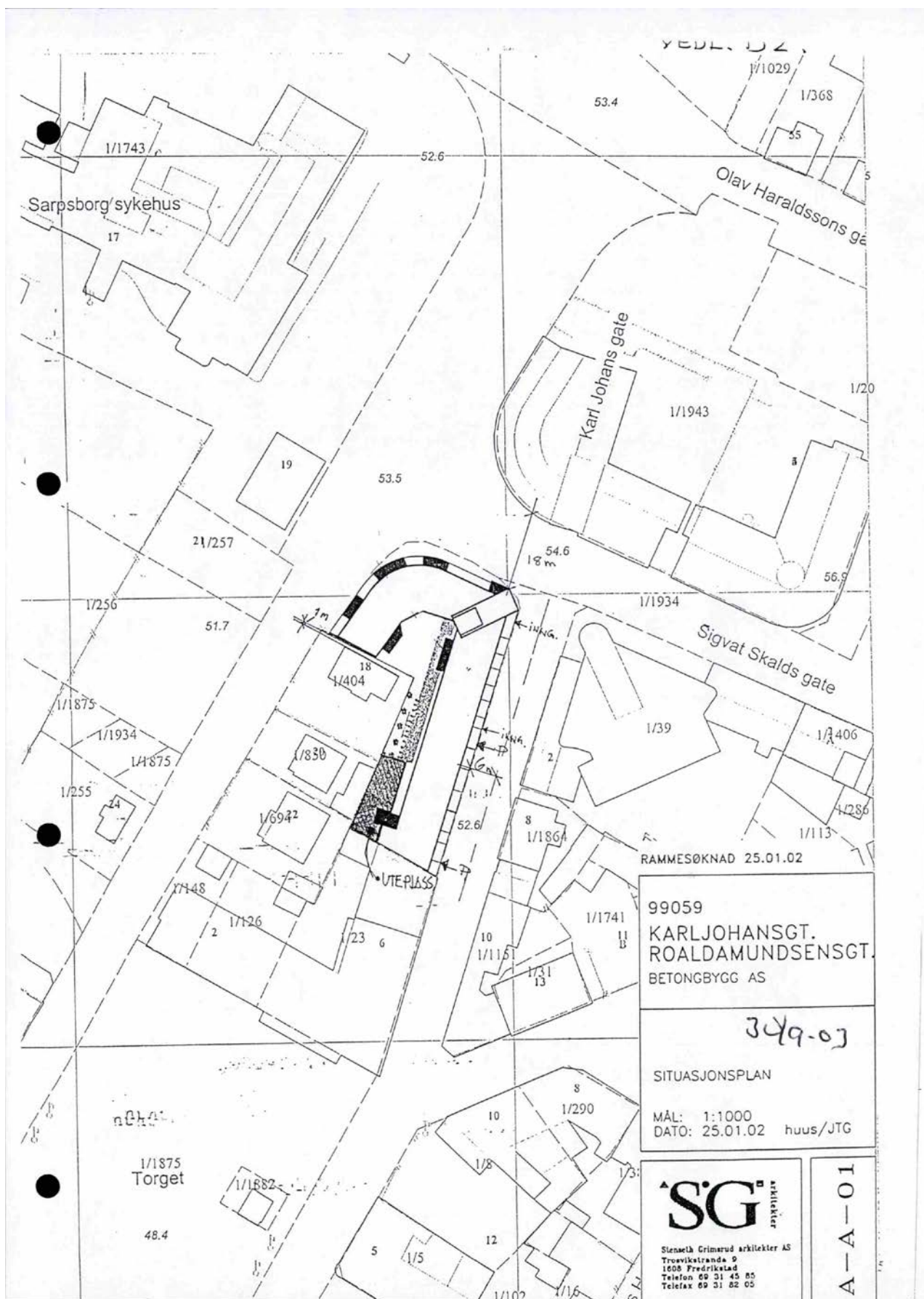
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

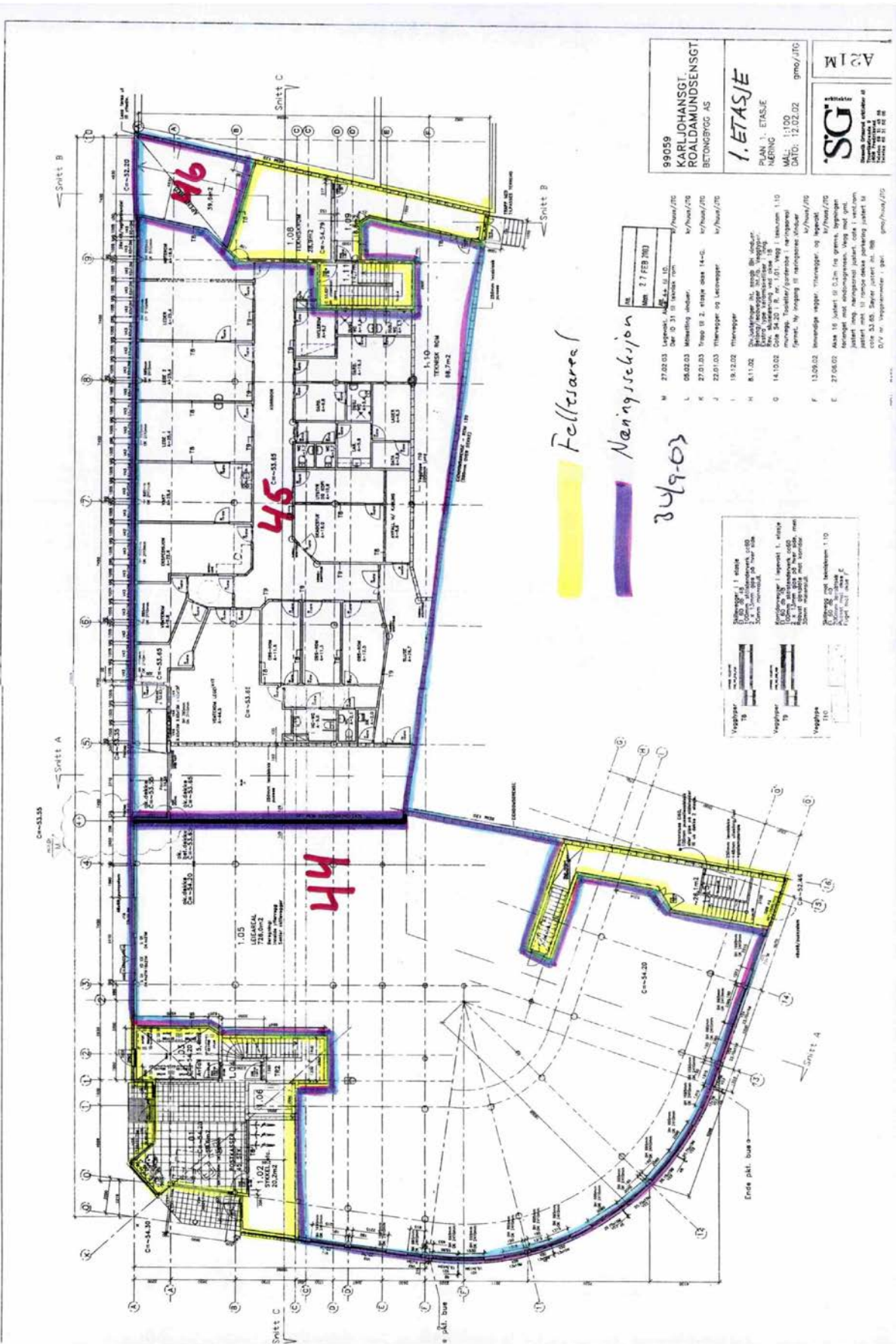
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameietmøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

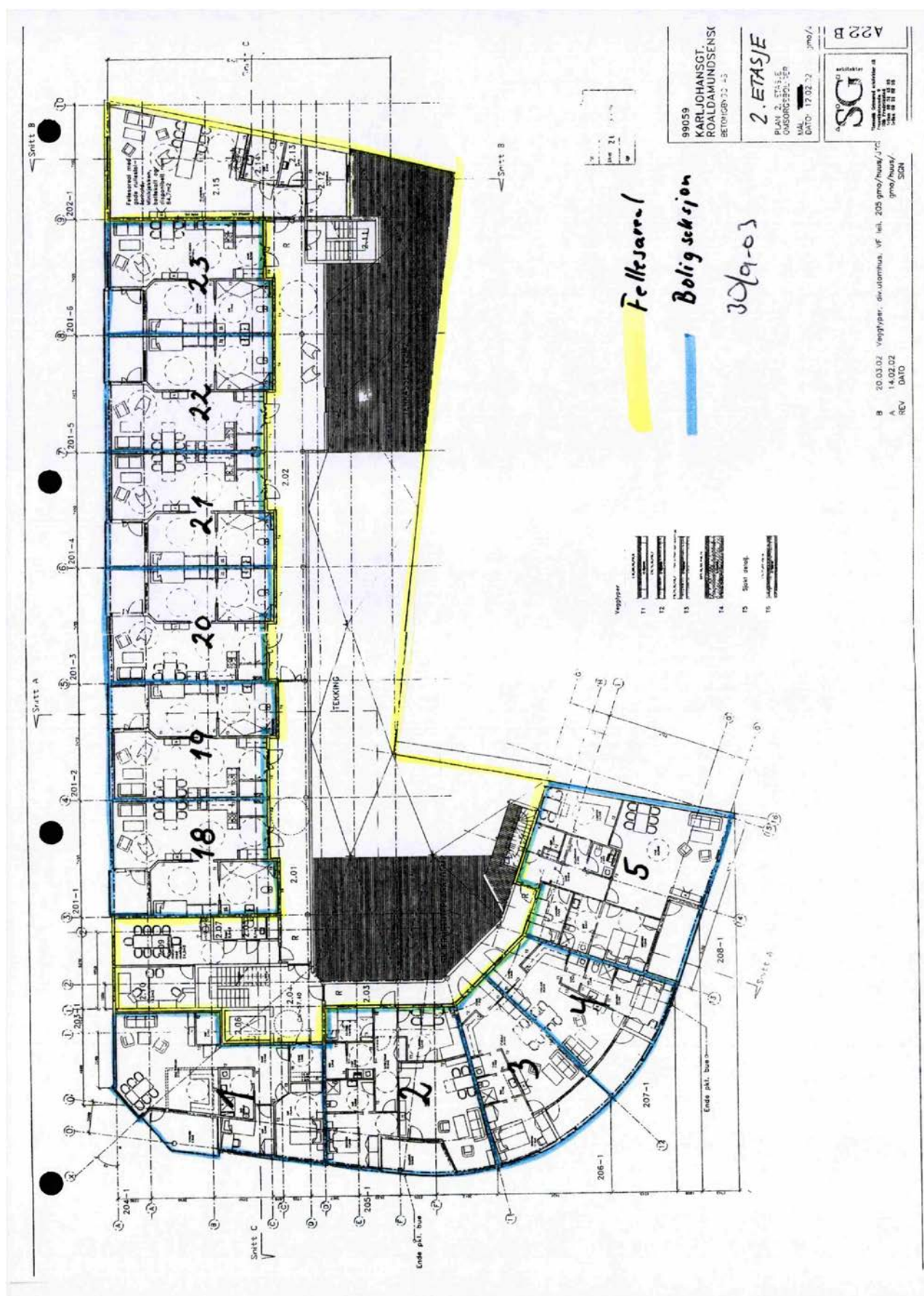
9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
1	388
Sarpsborg kommune	
Dato	Stempel og underskrift
14.11.2003 15.01.03.	Sarpsborg Kommune oppmålingsavdelingen 

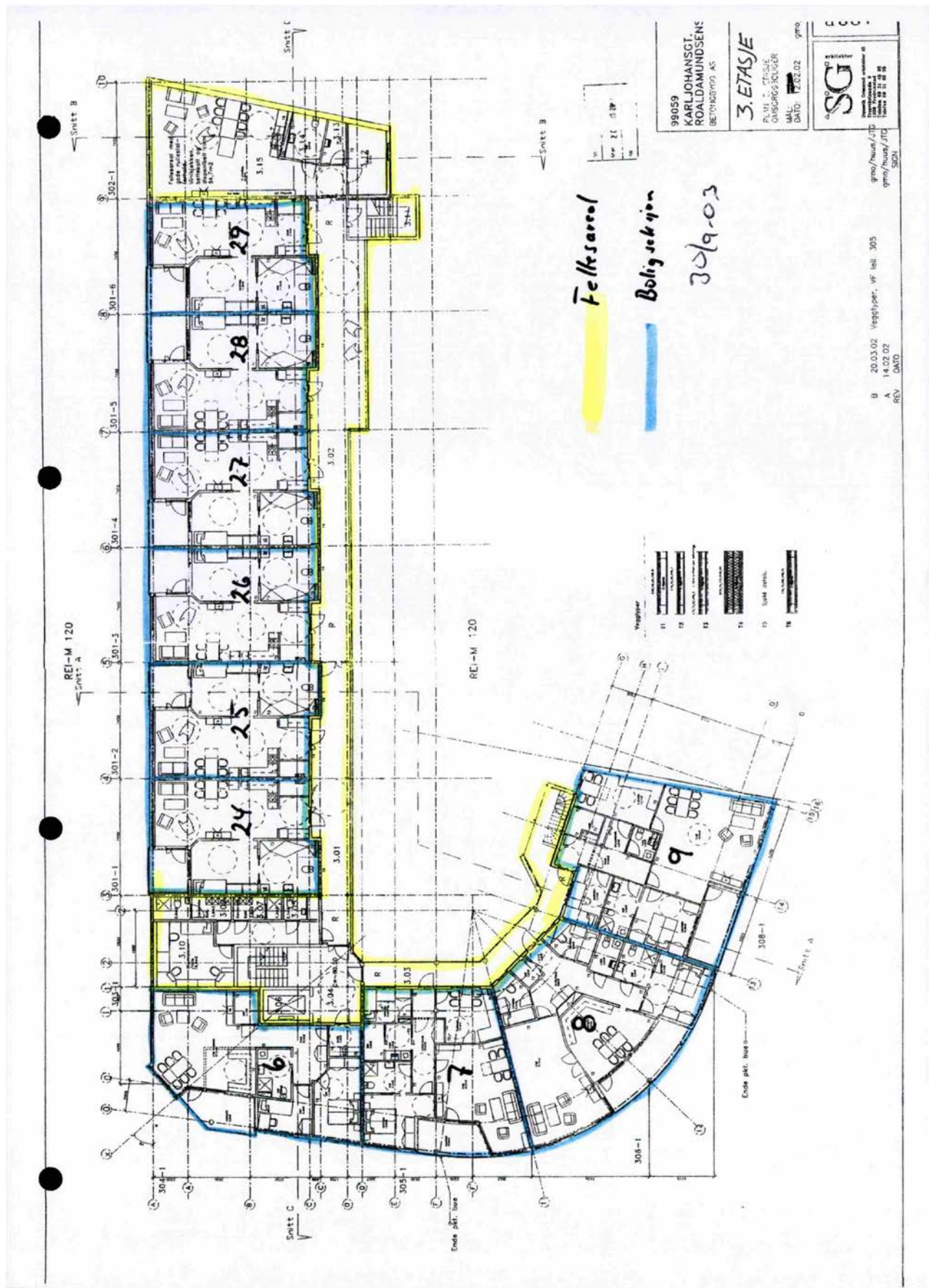
Noter:

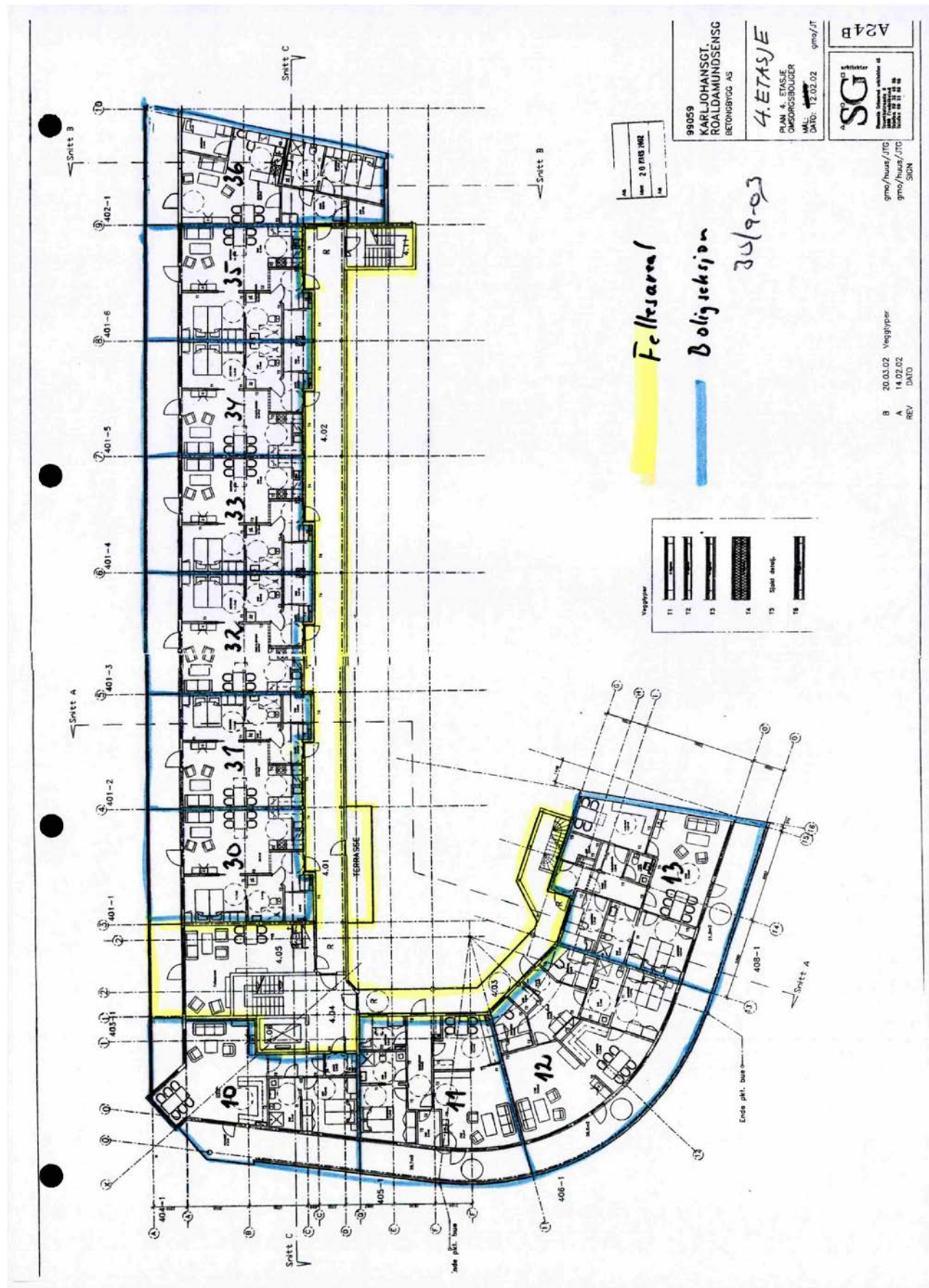
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietmøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

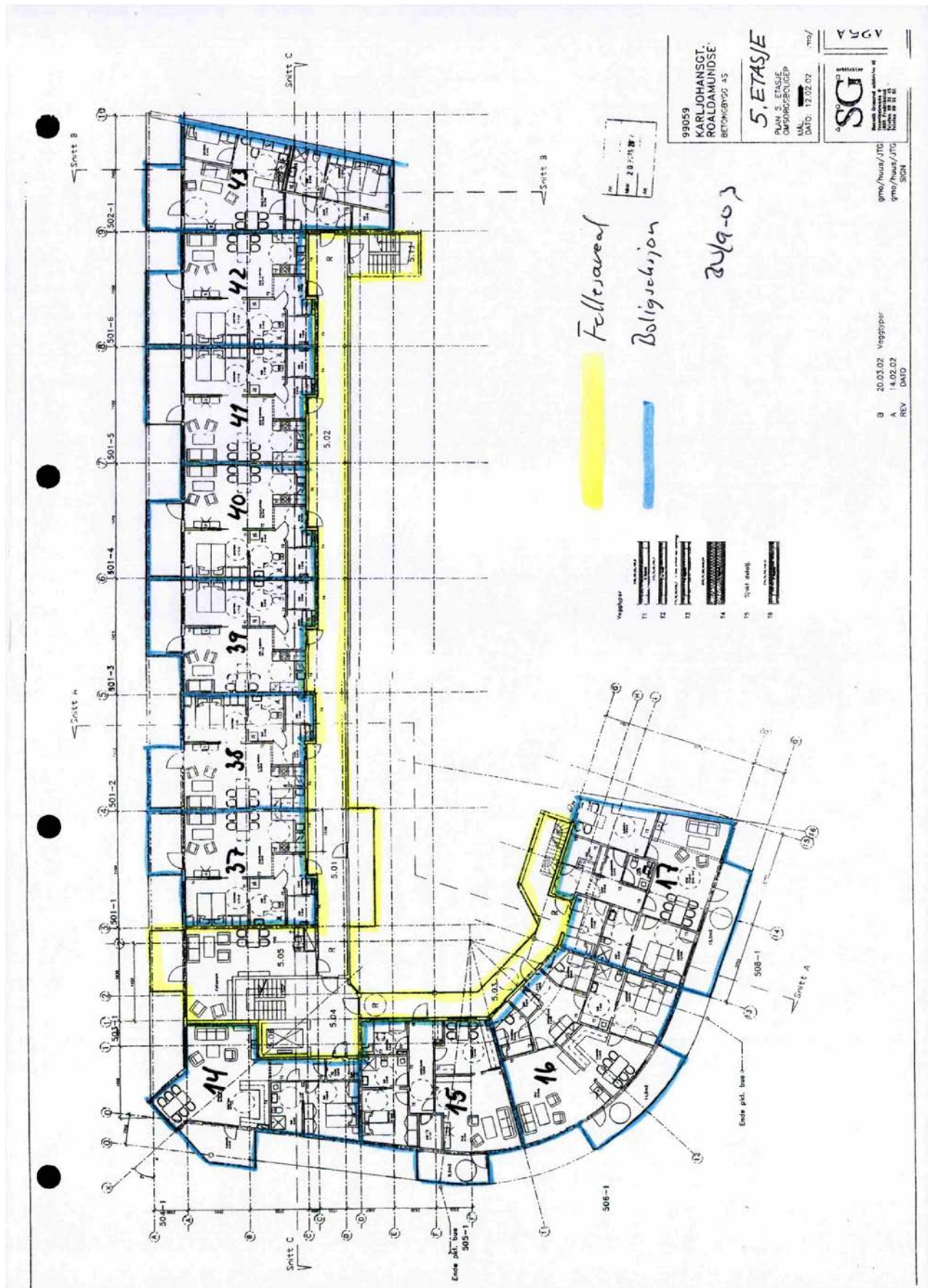


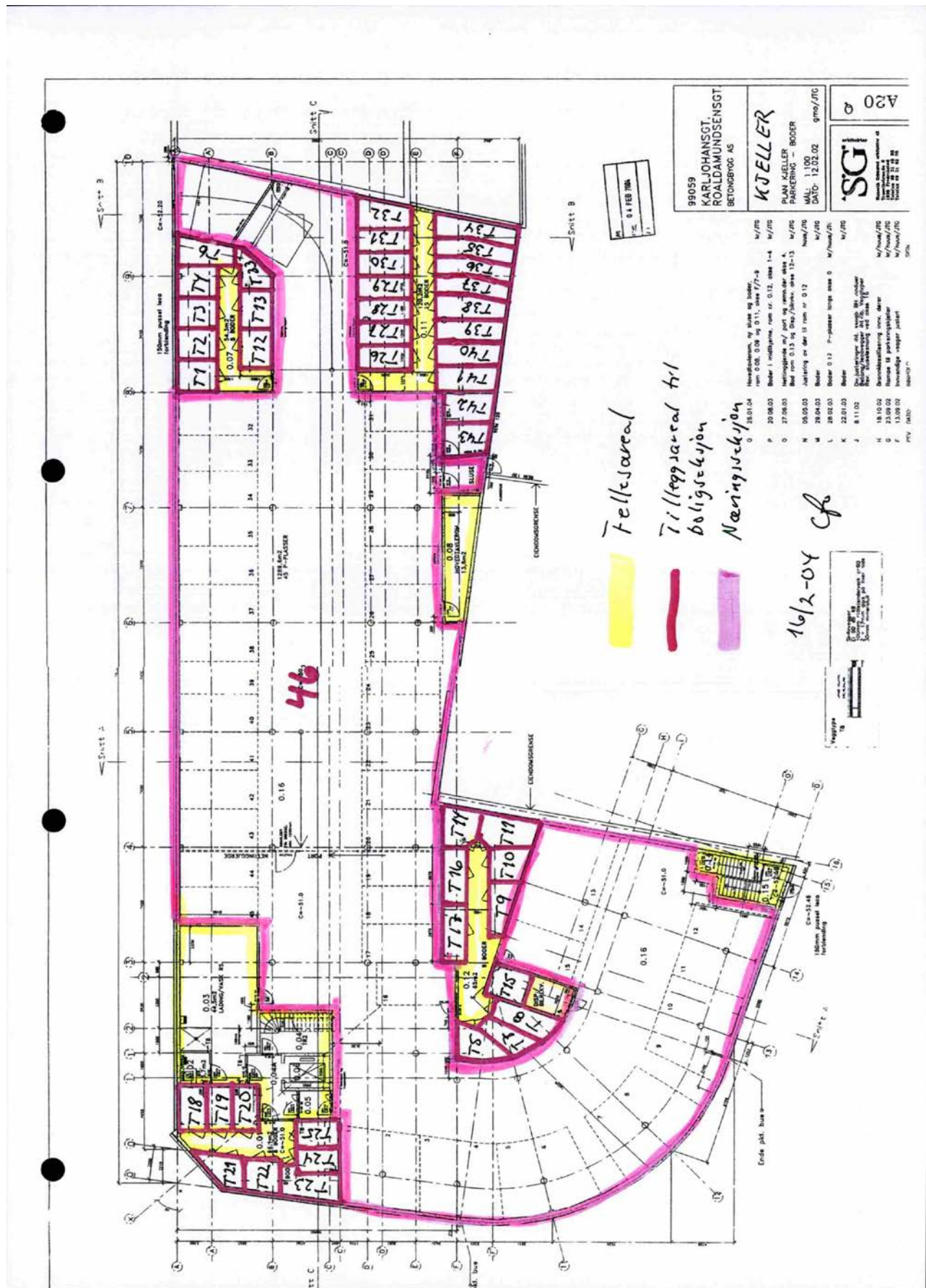














AS Betongbygg
Postboks 90
1713 GRÅLUM

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:

2003/04730/8/MGJ E: L42 &18
JASS: 01/5395

Dato:

25/02/2004

Midlertidig brukstillatelse - gnr 1 bnr 388 - Karl Johans gate 1 og 3

Tiltak:

Midlertidig brukstillatelse gis for boligdelen i Karl Johans gate 1 og 3

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

Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse, kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 24.02.2004

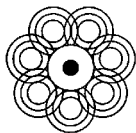
I følge kontrollerklæring fra AS Betongbygg, Borge Rør as, Storm Elektro as og Bryn Ventilasjon as er det registrert følgende mangler:

- Mindre bygningsmessige arbeider i næringsarealer i 1. etg.

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

Gunnar Bøhaugen
Saksbeh.
Bygge- og landbrukssaker

Kopi: Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet



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



AS Betongbygg
Postboks 90
1713 GRÅLUM

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:

2003/04730/6/MGJ E: L42 &18
JASS: 01/5395

Dato:

01/12/2003

Midlertidig brukstillatelse - gnr 1 bnr 388 snr 44 - Karl Johans gate 3

Tiltak:

Midlertidig brukstillatelse gis for den delen av bygget som skal huse ny legevakt for Sarpsborg og Rakkestad

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

Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse, kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 21.11.2003

I følge kontrollerklæring fra AS Betongbygg er det registrert følgende mangler for resten av bygget:

- Boliger i 2.-5. etg.

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

Gunnar Bøhaugen

Saksbeh.

Bygge- og landbrukssaker

Kopi: Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet



Sarpsborg
kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
22/16703-11

Dato:
29.09.2023

**Ferdigattest er gitt - fasadeendring - bytte rekkverk - gnr 1 bnr 388 -
Karl Johans gate 1-3 - Sameiet Karl Johansgate 1-3**

Vedtak:

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for fasadeendring og bytting av rekkverk som vi mottok 14.9.2023. Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 14.9.2023, versjonsnummer 2 (dokument 22/16703-10) legges til grunn.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken. Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

For alle søknader etter pbl. skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret her:

2023 Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.4.2	Ferdigattest	Kr. 1.000

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Christian Emmerich
virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Kopi til: SAMEIET KARL JOHANS GATE 1-3, BETONGBYGG NÆRING AS





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 09.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	388	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Karl Johans gate 1, 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	2 740,00 kr
Eiendomsskatt	5 885,00 kr
Renovasjon	3 108,93 kr
Vann	1 960,00 kr
Sum	13 693,93 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%	5 stk	5980.00	1/43	0 %	695,35 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	3 stk	0.00	1/43	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	2 stk	0.00	1/43	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	2 stk	0.00	1/43	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1634800 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 885,00 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

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	13 512,55 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: 09.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	388	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8319451	44017	06.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3557

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.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 09.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	388	Festenr.		Seksjonsnr.	10
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId	26896556	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	22945750	Bruksenhetsnummer	H0411
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Karl Johans gate 1, 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 26896556

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

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	20.01.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/69	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	1/388, 1/388/0/1, 1/388/0/2, 1/388/0/3, 1/388/0/4, 1/388/0/5, 1/388/0/6, 1/388/0/7, 1/388/0/8, 1/388/0/9, 1/388/0/10, 1/388/0/11, 1/388/0/12, 1/388/0/13, 1/388/0/14, 1/388/0/15, 1/388/0/16, 1/388/0/17, 1/388/0/18, 1/388/0/19, 1/388/0/20, 1/388/0/21, 1/388/0/22, 1/388/0/23, 1/388/0/24, 1/388/0/25, 1/388/0/26, 1/388/0/27, 1/388/0/28, 1/388/0/29, 1/388/0/30, 1/388/0/31, 1/388/0/32, 1/388/0/33, 1/388/0/34, 1/388/0/35, 1/388/0/36, 1/388/0/37, 1/388/0/38, 1/388/0/39, 1/388/0/40, 1/388/0/41, 1/388/0/42, 1/388/0/43, 1/388/0/44, 1/388/0/45, 1/388/0/46
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/388, 1/388/0/1, 1/388/0/2, 1/388/0/3, 1/388/0/4, 1/388/0/5, 1/388/0/6, 1/388/0/7, 1/388/0/8, 1/388/0/9, 1/388/0/10, 1/388/0/11, 1/388/0/12, 1/388/0/13, 1/388/0/14, 1/388/0/15, 1/388/0/16, 1/388/0/17, 1/388/0/18, 1/388/0/19, 1/388/0/20, 1/388/0/21, 1/388/0/22, 1/388/0/23, 1/388/0/24, 1/388/0/25, 1/388/0/26, 1/388/0/27, 1/388/0/28, 1/388/0/29, 1/388/0/30, 1/388/0/31, 1/388/0/32, 1/388/0/33, 1/388/0/34, 1/388/0/35, 1/388/0/36, 1/388/0/37, 1/388/0/38, 1/388/0/39, 1/388/0/40, 1/388/0/41, 1/388/0/42, 1/388/0/43, 1/388/0/44, 1/388/0/45, 1/388/0/46

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKARD GRETHE O SÆTHRUM F161270*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	FURUBAKKEN 1 1710 1710 SARPSBORG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Karl Johans gate 1	H0411	1/388/0/10	66	2	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Karl Johans gate 1

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	22945750		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	25.02.2004

1: Bygning 22945750: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 25.02.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	3903
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	2738
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6641
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	43

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.04.2002	20.09.2002
Igangsettingstillatelse	04.06.2002	19.12.2002
Tatt i bruk	25.02.2004	26.02.2004
Endre bygningsdata	28.03.2023	28.03.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Karl Johans gate 1	H0411	1/388/0/10	66	2	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	11	749	33	782	0	0	0
H04	11	749	33	782	0	0	0
H03	10	851	48	899	0	0	0
H02	11	844	48	892	0	0	0
H01	0	277	1366	1643	0	0	0
U01	0	433	1210	1643	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/388

Bruksnavn		Beregnet areal	1783
Etablert dato	08.06.1892	Historisk oppgitt areal	1773
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

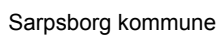
☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

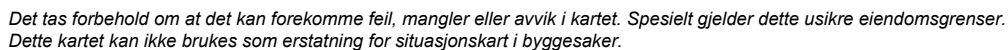
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573676.97	620260.53	0	Ja	1783	



Eiendom: 1/388/0/10
Adresse: Karl Johans gate 1
Dato: 09.07.2025
Målestokk: 1:1000



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1/388/0/10, Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	30.06.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.06.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	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	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.94 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	30.06.2025	Ikke funnet	0.39 km
Forurenset grunn	30.06.2025	Ikke funnet	0.37 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.06.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	30.06.2025	Ikke funnet	80.9 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	1.3 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.

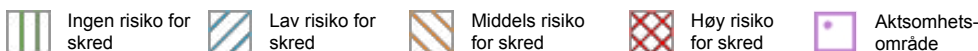
Kvikkleire

Sist sjekket: 30.06.2025

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



Tegnforklaring



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. Sonene 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:

30.06.2025

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

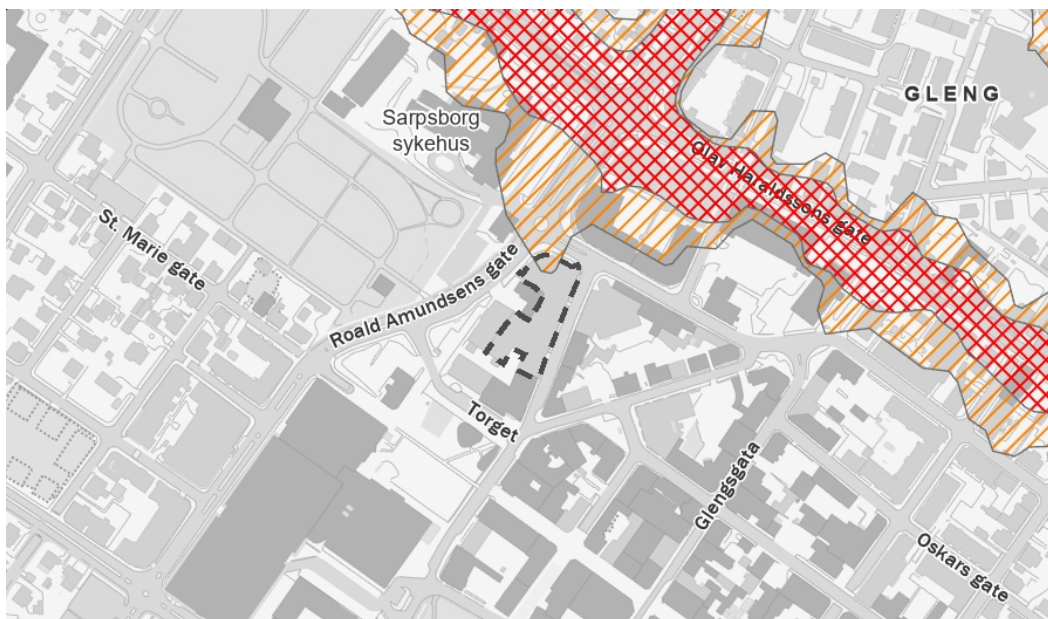
Beskrivelse

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 geologitype 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)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Eiendom	3105 1/388		
Utskriftsdato	09.07.2025	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.

3 Berørte datasett

- ❗ Kommunedelplan
- ❗ REGULERINGSPLAN

- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

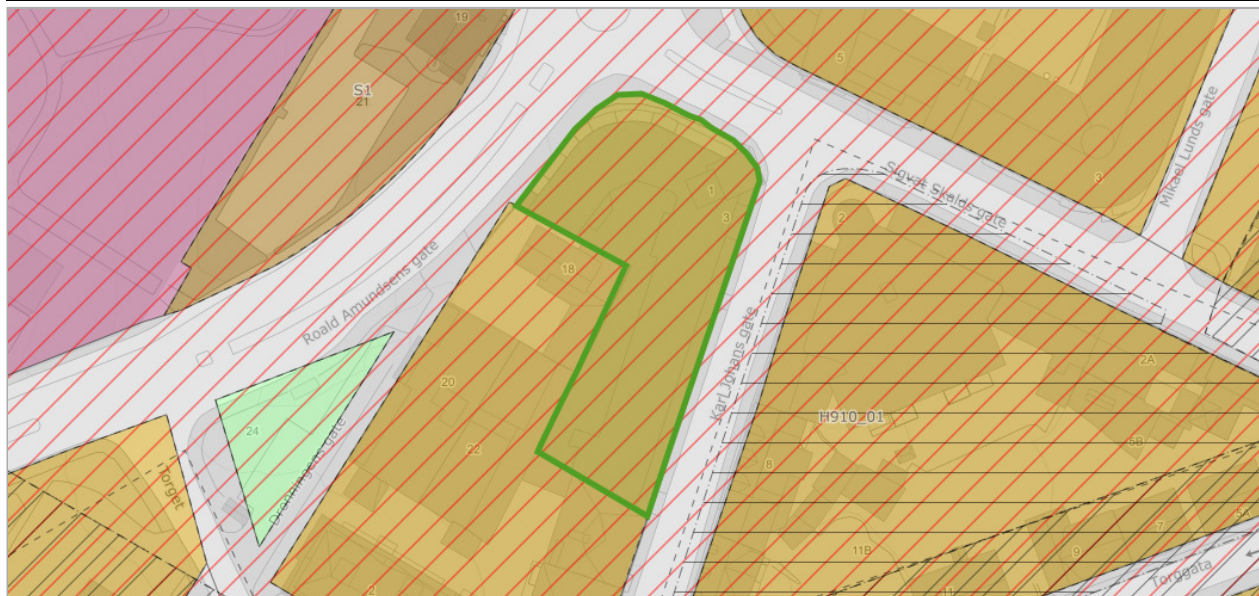
16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ 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	Sentrumsformål - Framtidig
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Grav og umieland - Nåværende
KpFaresone	Park - Nåværende
KpAngittHensynSone	Veg - Nåværende
KpDetailjeringSone	
KpBestemmelseOmråde	Rasfare
KpAngittHensynGrense	Bevaring kulturmiljø
KpDetailjeringGrense	Detailjeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpBestemmelseGrense	Bestemmelseområde
KpOmråde	KpAngittHensynGrense
KpArealGrense	Detailjeringgrense
KpPåskrift	Bestemmelsegrense
	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål
	Kommunedelplan - påskrift
	Områdenavn

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
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Urban-høy C

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

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

	Stor
	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 - Friområder	Park
RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Gang sykkelveg
	Gangveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Kontor
	Offentlige bygninger
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Bolig/forretning/kontor
	Annet kombinert formål
RbRestriksjonOmråde	Frisiktsone
RbBevaringOmråde	Bygninger/anlegg
	Bygninger
RbBevaringGrense	RbBevaringGrense
RbRestriksjonGrense	RbRestriksjonGrense
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
	Fortau
	Sykkelveg
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
RpRegulertHøyde	RpRegulertHøyde
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Eiendomsgrense oppheves
	Byggegrense
	Eksisterende bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt	Avkjørsel
RpPåskrift	Reguleringsformål
	Felt navn
	Areal
	Bredde
	Plantilbehør
	Udefinert

Planområde

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

11081	Kvartal 43	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11081)
11089	Torget og del av Roald Amundsens Gate	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11089)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(310) Kjørevei	-
-	(911) Bolig/Forretning/Kontor	-
Fortau	(311) Gate m/fortau	-



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 09.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	388	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Karl Johans gate 1, 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.

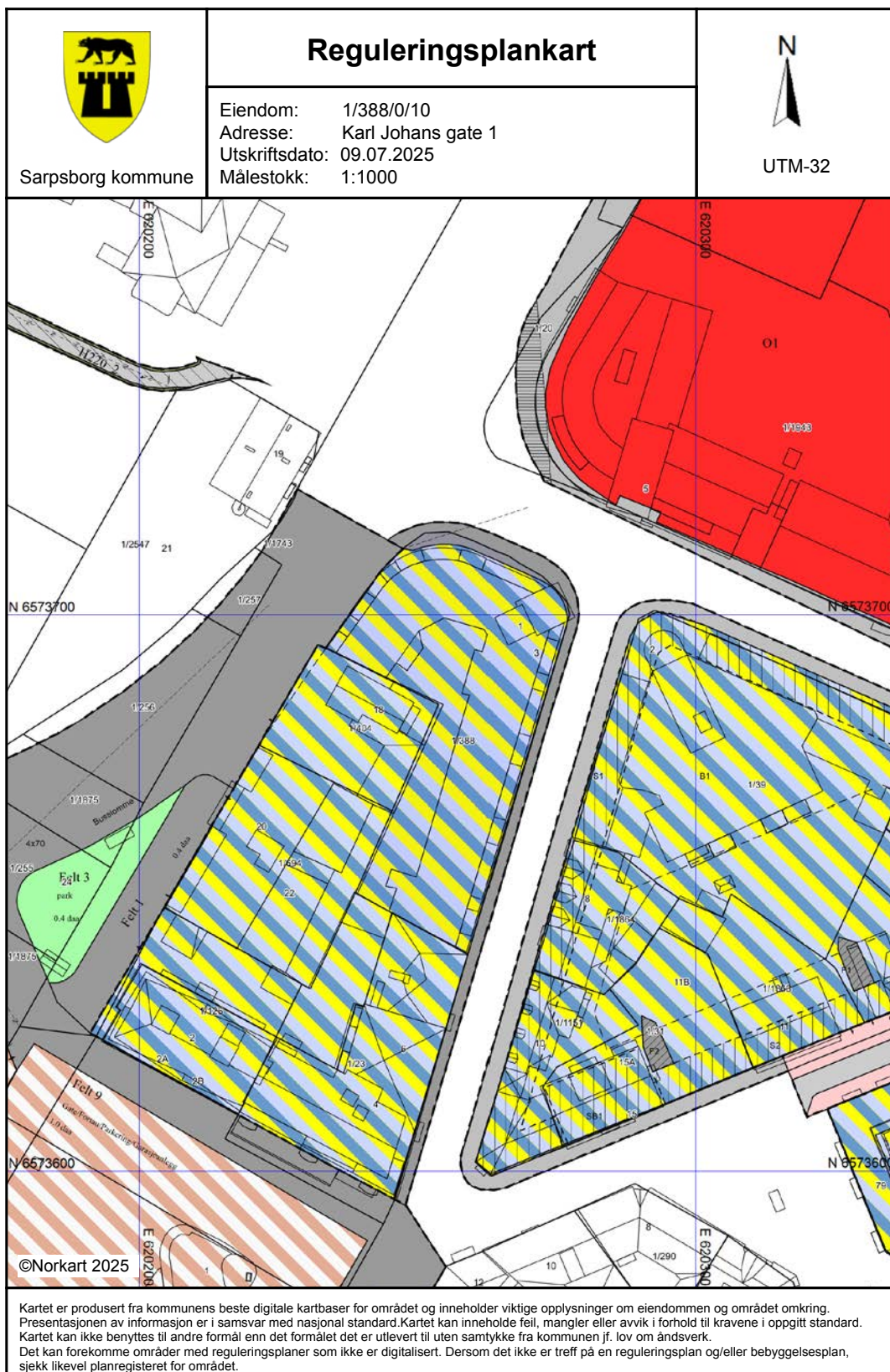
Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 1 781 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 783 m ² KPHensynsonenavn H310_01 KPFare Ras- og skredfare

Delareal	1 781 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Urban-høy C
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11081
Navn	Kvartal 43
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/252/1181.pdf
Delarealer	Delareal 1 738 m ²
	Formål Bolig/Forretning/Kontor
	Delareal 45 m ²
	Formål Gate m/fortau
	Feltnavn Fortau



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for forretning
	Område for kontor
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Hotell med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområder
	Park
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)	
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)	
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Kjøreveg
	Fortau
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)	
	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 43

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- F Kombinert formål
- F Offentlig trafikkområde

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 15.02.2001

Reguleringsbestemmelsene er datert: **18.10.2000**

Revidert: **15.02.2001**

FELLESBESTEMMELSER

- 0.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av planutvalget.
- 0.2 Eventuelle gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av kommunens bygningsmyndighet.
- 0.3 Avkjørsler skal være oversiktlige og trafikksikre. Adkomstsider skal være fra Karl Johans gate og Roald Amundsens gate via tidligere Dronningens gate. Nøyaktig plassering bestemmes i situasjonsplan som følger byggemelding.
- 0.4 Kontor-, bolig- og forretningsbebyggelse skal utbygges med parkeringsplasser som tilfredstiller krav til parkeringsdekning i Sarpsborg kommunes vedtekter.
- 0.5 Utomhusareal (fellesareal, leke- og oppholdsareal, mm.) kan omfatte areal på dekke over overbygget etasje på kjeller-/grunnplan, ref. pkt. 1.3. Arelaet skal ha adkomster som gir forskriftsmessig tilgjengelighet. Totalt leke- og oppholdsareal skal være minst 5 kvm. pr. leilighet. Uteoppholdsareal på balkonger, terrasser, takterrasser kommer i tillegg.
- 0.6 Bebyggelse mot Karl Johansgate og Sigvat Skalds gate skal plasseres i *byggelinje* som er formålsgrense mot fortau.
For bebyggelse mot Dronningens gate, Roald Amundsens gate, krysset Roald Amundsens gate/Sigvat Skalds gate, mot Sigvat Skalds gate og krysset Sigvat Skalds gate/Karl Johans gate gis det rom for å utforme bygninger med yttergrenser innenfor *byggegrensen*.
Bebyggelsens plassering i forhold til nabogrenser, byggegrenser og trafikkareal skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker. Det anbefales at eventuelt ubebygget areal foran gatebebyggelse utnyttes til fortau.
Mot gatene tillates balkonger bygget ut over fortau inntil 0,5m. Det må være fri passasje på minst 3m fra u.k. balkong til fortau. Mot Roald Amundsens gate og Dronningens gate kan kommunen gi dispensasjon for større utkraging av balkonger.
- 0.7 Hjørnet Sigvat Skalds gate / Karl Johans gate skal artikuleres som et bymessig hjørne.
- 0.8 Det kan innpasses en nettstasjon for elektrisitetsforsyning på kvartalet.
- 0.9 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlig grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av PBL og bygningsvedtektene i kommunen.

KOMBINERT FORMÅL B/F/K (PBL § 25, 2. ledd)**1. BOLIG, FORRETNING, KONTOR**

- 1.1. I området kan det oppføres bygninger i henhold til reguleringsformålet. 1. etasje skal benyttes til forretning/kontor og evt. parkering. Parkeringsetasje over bakkeplan kan innpasses etter godkjenning i det faste utvalget for plansaker. Fasader må i slike situasjoner gis en bymessig og ikke avvisende/lukket karakter. Kjellerplan skal i hovedsak nyttes til parkering. Høy parkeringssokkel mot Karl Johans gate tillates ikke.
- 1.2. I fortauslinje mot Karl Johans gate kan det bygges inntil 3 etasjer med gesimshøyde 10 meter og minimum 2,5 meter inntrukket 4. og 5. etasje med gesims-/mønehøyde 16 meter. I fortauslinje mot Sigvat Skalds gate kan det bygges inntil 4 etasjer med gesimshøyde 13 meter og minimum 2,5 meter inntrukket 5. etasje med gesims-/mønehøyde 16 meter. I fortauslinje mot Dronningens gate / Roald Amundsens gate kan det bygges inntil 4 etasjer med gesimshøyde 13 meter om minimum 2,5 meter inntrukket 5. etasje med gesims-/mønehøyde 16 meter. Innenfor kvartalet kan det bygges maksimum 5 etasjer, der parkeringskjeller under bakkenivå ikke er inkludert. Høydebegrensninger er angitt som gjennomsnittshøyde over fortau/terreng. Ved artikulering av hjørner og ved trappe/heisrom kan det gis dispensasjon fra høydebegrensninger.
- 1.3. Tillatt BYA må ikke overstige 80% av «Kombinert formål» (bebygget areal i % av netto tomtareal). I bebygget areal regnes ikke gårdsplass over kjelleretasje (ref. Norsk Standard 3940).
- 1.4. Bebyggelse skal som prinsipp ligge i byggelinje mot fortau, med de unntak som er nevnt i pkt. 06 under Fellesbestemmelser. Dette tilsvarer formålsgrensen mellom fortau og kombinert formål.
- 1.5. For boliger skal ekvivalent støy nivå ikke overstige 30dB(A) innendørs, og 55dB(A) på bolignære uteoppholdsarealer. Ved byggemelding må det dokumenteres at kravet er tilfredsstilt.
- 1.6. Før godkjennelse av rammesøknad må det utarbeides en situasjonsplan i M 1:200. Planen skal vise adkomstforhold, kommunikasjonsarealer, parkeringsarealer, forstøtningsmurer, uteoppholdsarealer, beplantninger og overflatebehandling. Ubebygget areal eller parkeringsarealer på overflaten skal ikke benyttes som utelager.



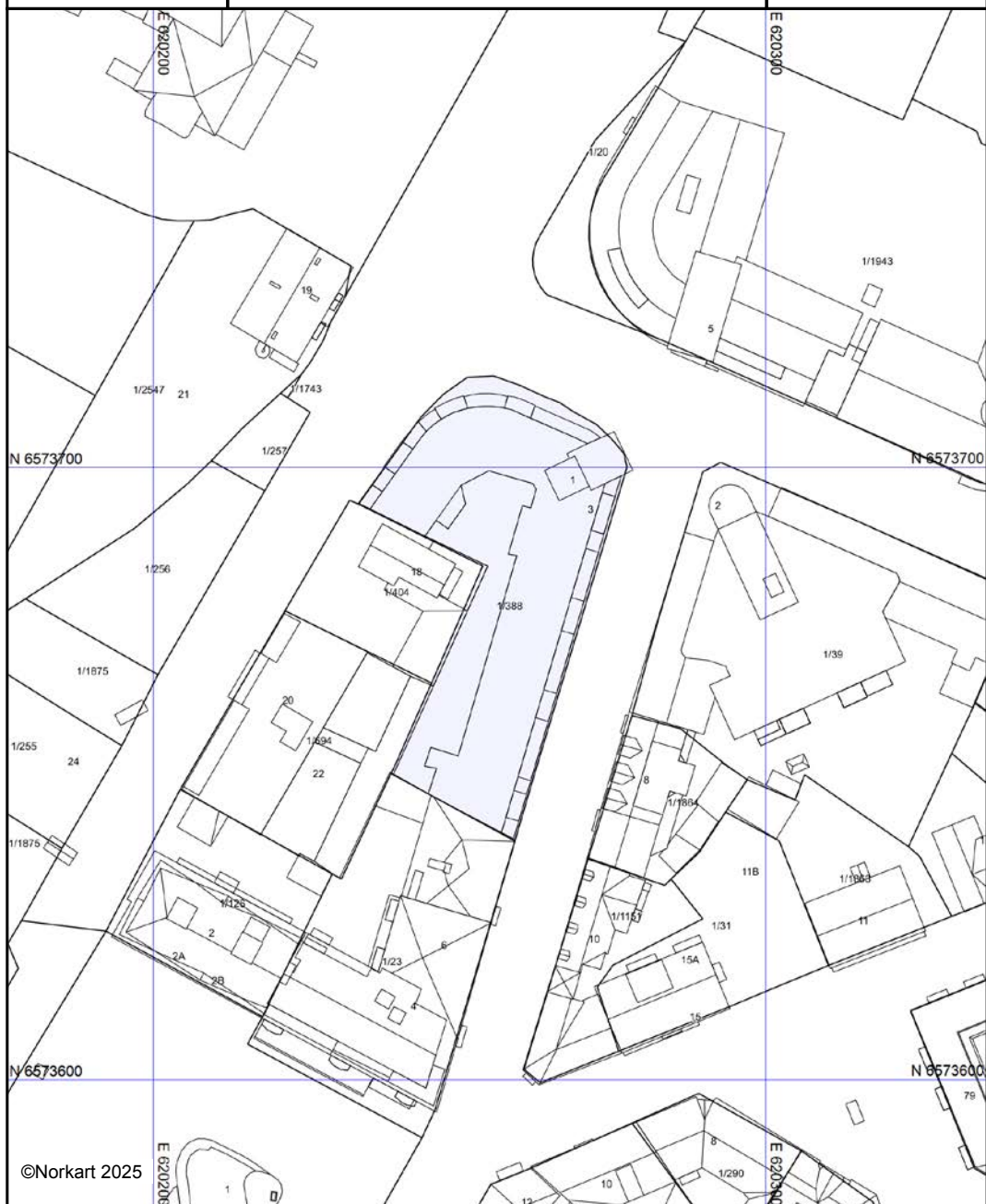
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/388/0/10
Adresse: Karl Johans gate 1
Utskriftsdato: 09.07.2025
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

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.



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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 kontraktssignering 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**

For eiendommen:

Adresse: Karl Johans gate 1
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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre