

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

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

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.

TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 697 609,-
Omkostn.: Kr 8 290,-
Total ink omk.: Kr 3 805 899,-
Felleskostn.: Kr 11 681,-
Selger: Lars-Erik Eriksen
Linda Eriksen
June Kristin Steiro

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 84/95 kvm
Tomtstr.: 744 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1988
Snr. 2
Andelsnr.: 202
Oppdragsnr.: 1109260008

Sentrumsnær leilighet m/ innglasset balkong, heis og garasje!

Lys og trivelig leilighet med moderne standard, innglasset sydvendt balkong og praktisk planløsning med stue/kjøkken, to soverom, bad, teknisk rom og entré. Vannbåren gulvvarme er inkludert i felleskostnadene. Boligen har heis, garasjeplass og bod i kjeller, samt tilgang til stor, hyggelig felles hage. Meget sentral beliggenhet med kort vei til butikker, skoler, barnehager, kollektivtransport og byens fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	59
Andre vedlegg	62
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA - b: 5 kvm

BRA totalt: 95 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 84 kvm Entré, stue/kjøkken, bad, teknisk rom og 2 soverom

BRA-b: 5 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

I tillegg medfølger det en bod og en biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

744 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for andelseierne. Eiendommen ligger på en sentral og attraktiv tomt i Fritznerbakken, midt i Sarpsborg sentrum. Tomten er opparbeidet med intern adkomst, grøntarealer og et hyggelig, skjermet atrium med stor felles hage. Dette gir beboerne et rolig og grønt uterom, til tross for den svært sentrale beliggenheten.

Området fremstår pent beplantet og velholdt, med sittemuligheter og gode oppholdsarealer for beboerne. Det er adkomst via asfalterte gangarealer, og bygget har heis med direkte forbindelse til kjeller med boder og garasjeanlegg.

Her kombineres det urbane med det praktiske – en lettstelt og sentrumsnær tomt som gir enkel hverdag med umiddelbar nærhet til byens fasiliteter.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i Sarpsborg sentrum, med kort

avstand til alt av byens fasiliteter. Her bor du nært kjøpesentre, butikker, restauranter og kafeer, samt kollektivtransport, skoler og barnehager – alt innen gangavstand. Området kombinerer det urbane bylivet med gode oppholdsområder og stille sidegater, og gir en praktisk og komfortabel hverdag. Fra balkongen kan du nyte utsikten over bykjernen, samtidig som du har ro og skjerming i det hyggelige atriumet og felles hagen.

Adkomst

Eiendommen ligger i Roald Amundsens gate 16, Sarpsborg.

Eiendommen ligger inn til offentlig vei, og det er kort avstand til Sarpsborg sentrum med et stort utvalg av forretninger, restauranter og øvrige fasiliteter.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av en blanding av mange eneboliger og leilighetsbygg, som gir et variert og levende bomiljø. Bebyggelsen er godt planlagt med fokus på lys, luft og grønne fellesområder.

Leiligheten ligger i en blokk med heis og gode fellesfasiliteter, som garasje, bod og atrium med stor felles hage. Balkongen vender mot en trafikkert vei, med utsikt over bykjernen, mens bakområdet på tomten er roligere.

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 rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 2011. Blokken er fundamentert med

pele fundamenter til antatt faste masser. Det er ringmurer av armert betong, og i garasjekjeller er det asfaltert gulv.

Blokken har bæresystemer av betong. Deleveggene mellom leilighetene er av betong, og endeveggene er av isolert bindingsverk. Utvendig er fasadene på blokka dels kledd med trepanel som er beiset/malt, dels kledd med fasadeplater, dels pusset og malt, og dels forblendet med teglstein. Blokken har flatt tak tekket med folie/membran.

Vinduene er med karm og ramme av tre med 2 og 3-lags glass, og utvendig er de beslått med aluminium. Til leiligheten er det en brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse. Til balkongen er det en balkongdør med 2-lags glass uten brystning.

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong mot syd. Balkongen har støpt flislagt gulv, og rekkverket utenfor innglassingen er av rustfritt stål. I felles trapperom er det støpte flislagte trapper og repos med rekkverk i stålkonstruksjoner. Adkomst til leiligheten skjer via en utvendig, overbygd svalgang fra trapperommet.

Etasjeskillerne er av betongdekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold

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

- Overflater

Avvik: Parkett topper seg i skjøter.

- Ventilasjon

Avvik: Anlegget gir fra seg en del lyd i drift.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- 2. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkkeninnredning på andre siden av dusjsone.

Verditakst

Kr 3 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Har ikke kjennskap til feil beskrevet over. Kjøleskap og oppvaskmaskin fungerer ikke.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 84 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad, teknisk rom og 2 soverom

BRA-b 5 kvm: Innglasset balkong

Bod i felles garasjekjeller:

BRA-e 6 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen og har en innredning med malte profilerte fronter og laminerte benkeplater. Det er montert fliser på veggene mellom kjøkkenbenker og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som platetopp, stekeovn og kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom fra 2010 med gulvvarme. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med en innredning med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er en slukrenne ved vegg i dusjsonen. Rommet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett. Det er registrert at parkett topper seg i skjøter.

Vegger: Malt strie.

Himling: Malte plater og puss.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er avtrekk fra kjøkkenventilator, bad og teknisk rom, med tilførsel av friskluft til stue og begge soverom. Det er registrert at anlegget gir fra seg en del lyd i drift.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer egen garasjeplass i kjeller med heisadkomst direkte til leiligheten, jfr. ordensregler for Fritznerkvartalet III- Borettslag. Det er ingen bestemmeser om parkering i borettslagets vedtekter.

Andelseiere som ønsker ladepunkt for elbil skal skriftlig søke borettslagets styre om godkjenning av tiltaket i god tid før installasjon. Installasjon kan ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse til tiltaket foreligger. Søknad skal dokumentere behovet for ladestasjon, jfr. vedtekter for Fritznerkvartalet III borettslag.

Solforhold

Leiligheten har gode lysforhold og slipper inn naturlig dagslys, noe som bidrar til en lys og trivelig atmosfære.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81402582

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår

av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Fullmektig opplyser om at kjøleskap og oppvaskmaskin ikke fungerer.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme, som gir en jevn og behagelig temperatur gjennom hele boligen. Oppvarmingen er tilknyttet fjernvarmeanlegg og er inkludert i felleskostnadene, noe som gjør det både praktisk og kostnadseffektivt.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. 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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 100 000

Omkostninger kjøper

3 100 000 (Prisantydning)

697 609 (Andel av fellesgjeld)

3 797 609 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 290 (Omkostninger totalt)
17 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 805 899 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 814 799 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 817 599 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 733 871 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 935 484 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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).

Tilbud om 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

Felleskostnader inkluderer

kr. 11 681,- pr. mnd. Felleskostnader inkluderer bl.a.: tv/bredbånd, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring fellesbygg, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar, vaktmester, fjernvarme/varmtvann og kommunale avgifter.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Felleskostnaders del for lån (kapitalkostnader) reguleres løpende etter renteendringer. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette. Kontaktinformasjon til styreleder: Jørn-Ove Jespersen E-post: fritznerkvartaletIII@gmail.com Telefon: 95276569

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 681

Andel Fellesgjeld

Kr 697 609

Fellesgjeld pr. dato

02.02.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 4 234

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1552

Andel fellesformue

Kr 27 337

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fritsnerkvartalet III Borettslag

Organisasjonsnummer

997765052

Andelsnummer

202

Om borettslaget

Fritsnerkvartalet III borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune. Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns boligbyggelag som er forretningsfører. Borettslaget består av 17 andeler. Eiendommen med Gnr 1 Bnr 1988 er seksjonert, hvor Snr 2 er en samleseksjon for bolig som utgjør 17/18, og Snr 1 er en næringsseksjon som utgjør 1/18.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11517652, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2026: 2.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 02.02.2026: 11 644 824

Andel av saldo: 659 525

Første termin: 01.12.2012 Første avdrag: 01.06.2017 (siste termin 01.06.2037)

Fastrente til 01.10.2032

Lånenummer: 16369385694, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 02.02.2026: 648 745

Andel av saldo: 38 084

Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 30.06.2049)

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan

brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskre-menter på borettslagets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1988, seksjonsnummer 2 i Sarpsborg

kommune.Andelsnr. 202 i Fritsnerkvartalet III Borettslag med orgnr. 997765052

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1/1988/2:

31.12.2009 - Dokumentnr: 1003896 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1986

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1987

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1989

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1988

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2010 - Dokumentnr: 37308 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1988

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2012 - Dokumentnr: 277037 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 17/18

17.04.2012 - Dokumentnr: 297079 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1987

Bestemmelse om søppelrom

17.04.2012 - Dokumentnr: 297079 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1987

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.09.2013.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.09.2013.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Kvartal 47 (plan-ID 11088). Dette er en eldre reguleringsplan hvor eiendommen er avsatt til boliger.. 20.11.2003

Eiendommen følger Kommunedelplan sentrum 2019-2031, med ikrafttredelse 20.06.2019. Et delareal på 733 kvm er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål med områdenavn Urban-høy C.

Eiendommen er berørt av hensynssone H310_01 for ras- og skredfare i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

Kommunedelplan, REGULERINGSPLAN, MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-

oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedspakke kr 24 900, - mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 835,-. 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 MNEF
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.03.2026







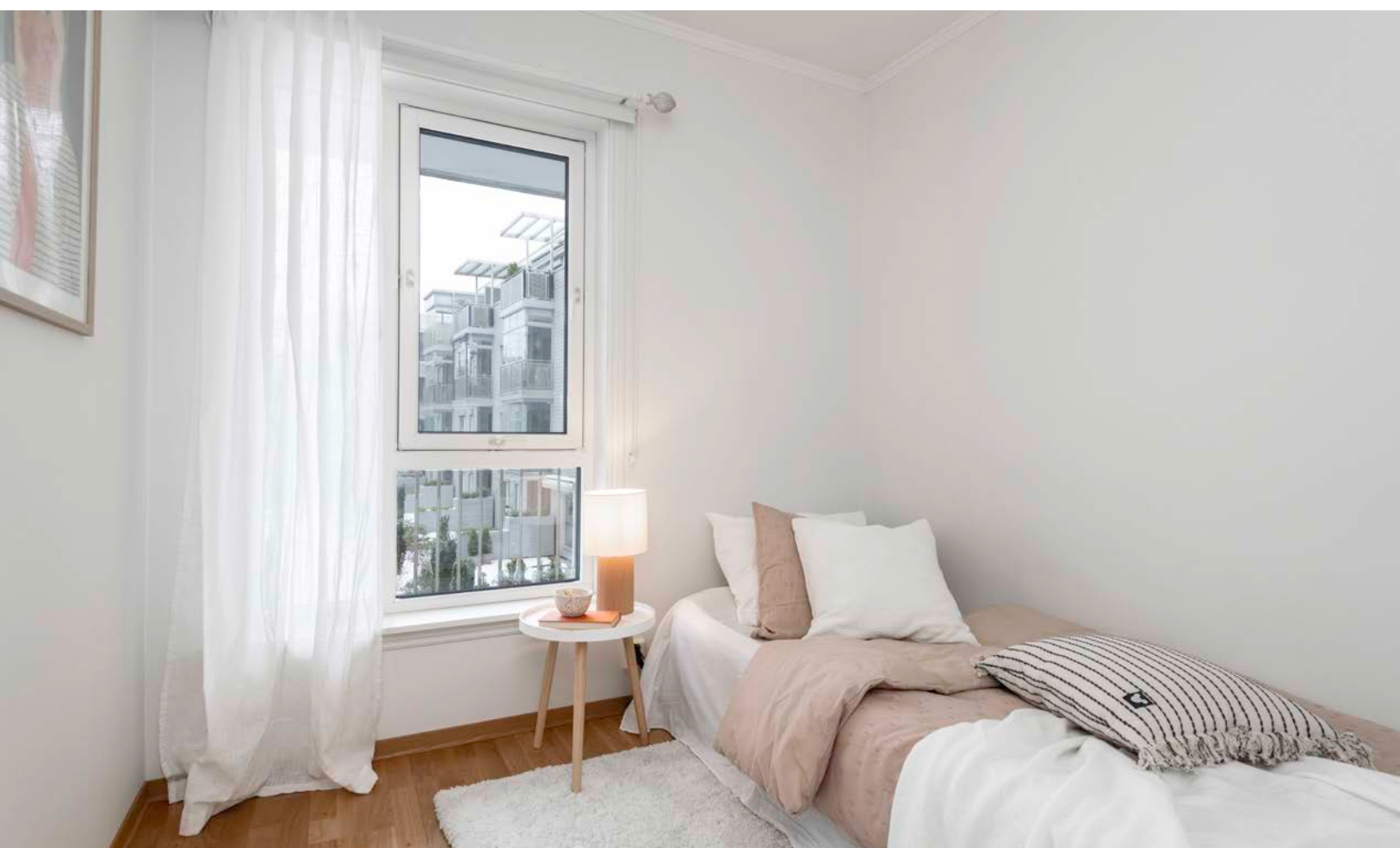










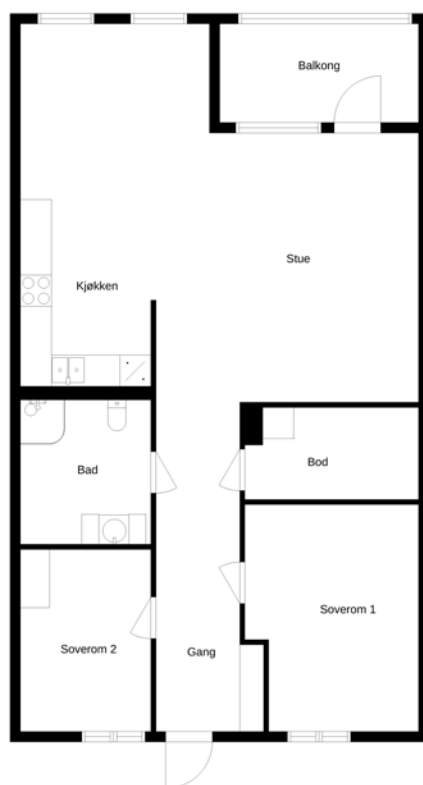








Plantegning



Ikke Målbar 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



Roald Amundsens gate 16 , 1707 SARPSBORG



SARPSBORG kommune



gnr. 1, bnr. 1988, snr. 2



Andelsnummer 202

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 13794-1926

Referansenummer: IN8193

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



Witek
TAKST OG EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. 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

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har livsløp standard og ligger i andre etasje. Leiligheten er moderne og godt funksjonelt utstyrt med bla. sprinkelanlegg og energibesparende løsninger som balansert ventilasjon med varmegjenvinning og vannbåren gulvvarme. Fra stuen er det utgang til en innlasset sydvendt balkong.

Det er parkett på gulvene, og malerstrie på veggene. Det er himlinger som dels er nedsenket med malte plater, og dels himlinger som er pusset og malt.

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen, og her er det god plass for spisebord. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Badet som har flislagte vegger og gulv, inneholder wc, servant og dusjhjørne med dusjdører.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er med karm og ramme av tre med 2 og 3-lags glass.

Utvendig er vinduene beslått med aluminium.

Til leiligheten er det en brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse, og til balkongen er det en balkongdør med 2-lags glass uten brystning.

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong mot syd. Balkongen har støpt flislagt gulv, og rekkverket utenfor innglassingen er av rustfritt stål.

Blokken er fundamentert med pele fundamenter til antatt faste masser. Det er ringmur av armert betong, og i garasjekjeller er det asfaltet gulv.

Blokken har bæresystemer av betong. Deleveggene mellom leilighetene er av betong, og endeveggene er av isolert bindingsverk.

Utvendig er fasadene på blokka dels kledd med trepanel som er beiset/malt, dels kledd med fasadeplater, dels pusset og malt, og dels forblendet med teglstein.

Blokken har flatt tak tekket med folie/membran.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malt strie.

Innvendige tak har malte plater og puss.

Etasjeskiller er av betongdekke.

I felles trapperom er det støpte flislagte trapper og repos, og rekkverk i stålkonstruksjoner. I trapperommet er det også installert personheis mellom garasjekjelleren og de øvrige etasjene i blokka.

Fra trapperommet er det utvendig adkomst til leiligheten via en overbygd svalgang.

Innvendig er det malte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen, og inneholder en innredning med malte profilerte fronter og laminerte benkeplater. Det er integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap. Det er montert fliser på veggene mellom kjøkkenbenker og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er avtrekk fra kjøkkenventilator, bad og teknisk rom. Det er tilførsel av friskluft til stue og begge soverom.

Borettslaget har felles oppvarming av tappevann.

I entré og et soverom er det garderobeskap med skyvedører, og i et soverom er det frittstående garderobeskap med slette folierte fronter.

Leiligheten har sprinkelanlegg, og det er brannslange i kjøkkenbenk.

Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

Det er vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg med 63 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	95 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

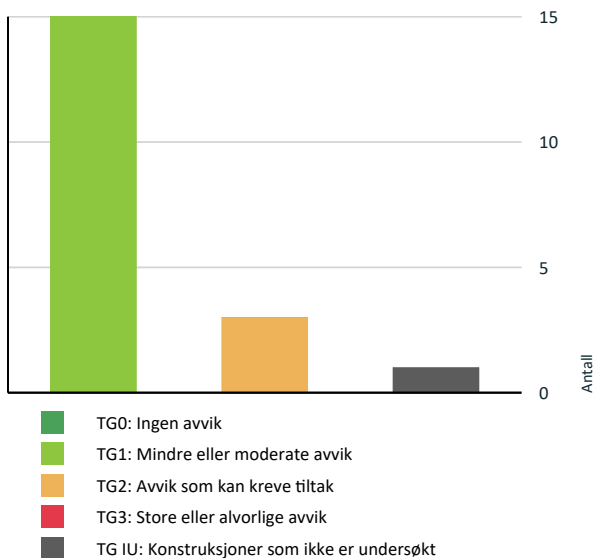
[Gå til side](#)

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.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2011

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduene er med karm og ramme av tre med 2 og 3-lags glass. Utvendig er vinduene beslått med aluminium.

TG 1 Dører

Til leiligheten er det en brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse, og til balkongen er det en balkongdør med 2-lags glass uten brystning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong mot syd. Balkongen har støpt flislagt gulv, og rekkverket utenfor innglassingen er av rustfritt stål.

TG 2 Andre utvendige forhold

Blokken er fundamentert med pele fundamenter til antatt faste masser. Det er ringmurer av armert betong, og i garasjekjeller er det asfaltert gulv. Blokken har bæresystemer av betong. Deleveggene mellom leilighetene er av betong, og endeveggene er av isolert bindingsverk. Utvendig er fasadene på blokka dels kledd med trepanel som er beiset/malt, dels kledd med fasadeplater, dels pusset og malt, og dels forblendet med teglstein. Blokken har flatt tak tekket med folie/membran.

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

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte plater og puss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett topper seg i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør pusses ned og overflatebehandles.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige trapper

I felles trapperom er det støpte flislagte trapper og repos, og rekkverk i stålkonstruksjoner. I trapperommet er det også installert personheis mellom garasjekjelleren og de øvrige etasjene i blokka. Fra trapperommet er det utvendig adkomst til leiligheten via en overbygd svalgang.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det malte formpressede dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket er av typen Purus rennesluk uten mulighet for å se membranen under klemringen.

Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkkeninnredning på andre siden av dusjsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen, og inneholder en innredning med malte profilerte fronter og laminerte benkeplater. Det er integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap. Det er montert fliser på veggene mellom kjøkkenbenker og overskap. Hvitevarer er ikke vurdert. Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

Tilstandsrapport



2. 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 besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er avtrekk fra kjøkkenventilator, bad og teknisk rom. Det er tilførsel av friskluft til stue og begge soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget gir fra seg en del lyd i drift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales kontroll, justering og eventuelt rengjøring av anlegget, herunder innregulering og kontroll av vifter og lyddempere, for å redusere støynivået.



Varmtvannstank

Borettslaget har felles oppvarming av tappevann.

Brannslukking, generelt

Leiligheten har sprinkelanlegg, og det er brannslange i kjøkkenbenk.



Fast inventar, generelt

I entré og et soverom er det garderobeskap med skyvedører, og i et soverom er det frittstående garderobeskap med slette folierte fronter.

Systemer for porttelefoner

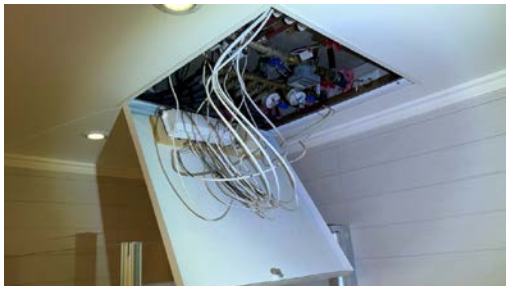
Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme.



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.

Tilstanden 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.

Elektrisk anlegg med 63 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

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.

2012

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Tilstandsrapport

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

95 m²/84 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Bad, 2 Soverom, Teknisk rom, Innglasset balkong, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 750 000

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 uten fradrag

3 750 000

Tillegg for andel fellesformue	+	27 337
Fradrag for andel felles gjeld	-	697 609

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Roald Amundsens gate 16 ,1707 SARPSBORG 78 m ² 2012 2 sov	10-06-2025	2 990 000	3 100 000	760 541	3 860 541	45 959
2 Hals' gate 7 ,1707 SARPSBORG 71 m ² 2009 2 sov	04-02-2025	2 450 000	2 400 000	1 021 293	3 421 293	45 017
3 Roald Amundsens gate 16 ,1707 SARPSBORG 84 m ² 2011 2 sov	14-03-2024	3 100 000	3 050 000	693 519	3 743 519	44 566
4 Karl Johans gate 2 ,1706 SARPSBORG 58 m ² 1999 1 sov	09-09-2025	2 200 000	2 100 000	655 951	2 755 951	44 451
5 Karl Johans gate 2 ,1706 SARPSBORG 66 m ² 1997 1 sov	22-05-2025	2 400 000	2 200 000	684 717	2 884 717	41 210
6 Vikens gate 6H ,1707 SARPSBORG 83 m ² 2004 2 sov	07-05-2024	2 990 000	2 900 000	413 407	3 313 407	39 921

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	140 172
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	145 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 290 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad 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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

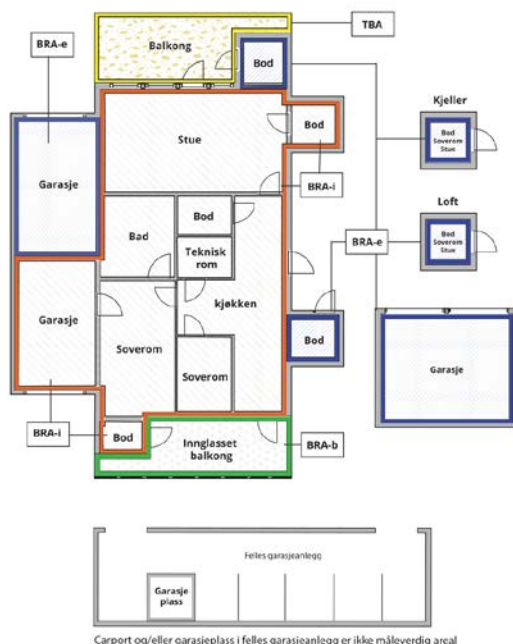
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	84		5	89	
Bod i felles garasjekjeller.		6		6	
SUM	84	6	5		
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, teknisk rom		Innglasset balkong
Bod i felles garasjekjeller.		Bod	

Kommentar

I tillegg medfølger det en bod og en biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	78	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør

Roald Amundsens gate 16 , 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1988
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1988		2	744 m ²	Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Eiet

Adresse

Roald Amundsens gate 16

Hjemmelshaver

Fritznerkvartalet Iii Borettslag

Kommentar

Det er felles tomt for hele borettslaget.

Gnr. 1, Bnr. 1988, Snr. 2: er samleseksjon bolig (brl) (17/18)

Gnr. 1, Bnr. 1988, Snr. 1: er næringsseksjon (1/18)

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
997765052		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Lars-Erik Eriksen, Linda Eriksen, June Kristin Steiro

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
202	27 337 31.12.2025	697 609 02.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritznerkvartalet III borettslag ligger på Fritznerbakken i Sarpsborg sentrum, og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Fritznerbakken er et område bestående av etablert boligbebyggelse i form av blokker, rekkehus og eldre eneboligbebyggelse. Området har en sentral beliggenhet med korte avstander til barnehager, skoler, idrettsanlegg, bussterminal og togstasjon m.m. Det er ca. 300 meter til Sarpsborg torg og gågate. I sentrum finnes et stort utvalg av forretninger, restauranter og øvrige fasiliteter. Det er forholdsvis kort vei til friluft- og turområder i Sarpsborgmarka med egen lysløype, og til golfbane på Opsund golfbaneanlegg bare få minutters kjøretur unna.

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 for borettslaget. Borettslaget er et av 4 borettslag som tilsammen danner et helt kvartal med et lukket atrium i midten. Atrium er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen og diverse beplantning, og det er asfalterte og hellebelagte gangarealer. Det er satt ut felles sittebenker for beboerne.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Bebyggelsen

Fritznerkvartalet III Borettslag består av en blokk i 3 og 4 etasjer med tilsammen 17 andeler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lars-Erik Eriksen

Boligen

Roald Amundsens Gate 16
1707 Sarpsborg

3105-1/1988/0/2

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Har ikke kjennskap til feil beskrevet over.
Kjøleskap og oppvaskmaskin fungerer ikke.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Roald Amundsens gate 16 - Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Roald Amundsens gate 12 Linje 130, 135, 142	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

Skoler

Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ... 268 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	7 min 2.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 0.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	12 min 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	7 min
----------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

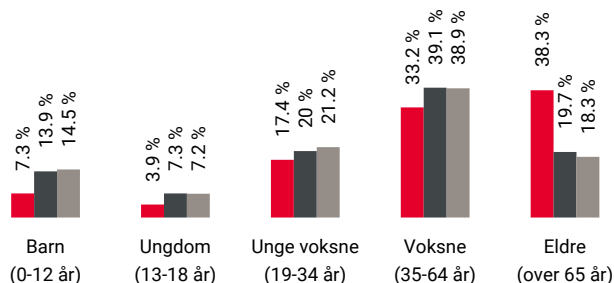
Bra 68/100



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) 39 barn	2 min 0.2 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 74 barn	3 min 0.3 km
Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Sarpsborg	4 min
Kiwi Kurland PostNord	7 min 0.6 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 2026

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	2 min	🚶
⚽ Fotball	0.1 km	
⚽ Glengsparken sandvolleyballbane	7 min	🚶
⚽ Ballspill	0.6 km	
🚴 SATS Sarpsborg	5 min	🚶
🚴 SKY Fitness Sarpsborg	9 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

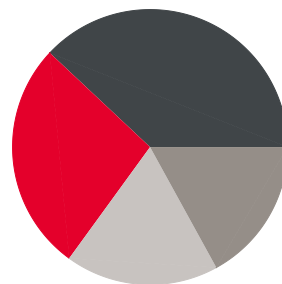
5 min



Vitusapotek Sarpsborg

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



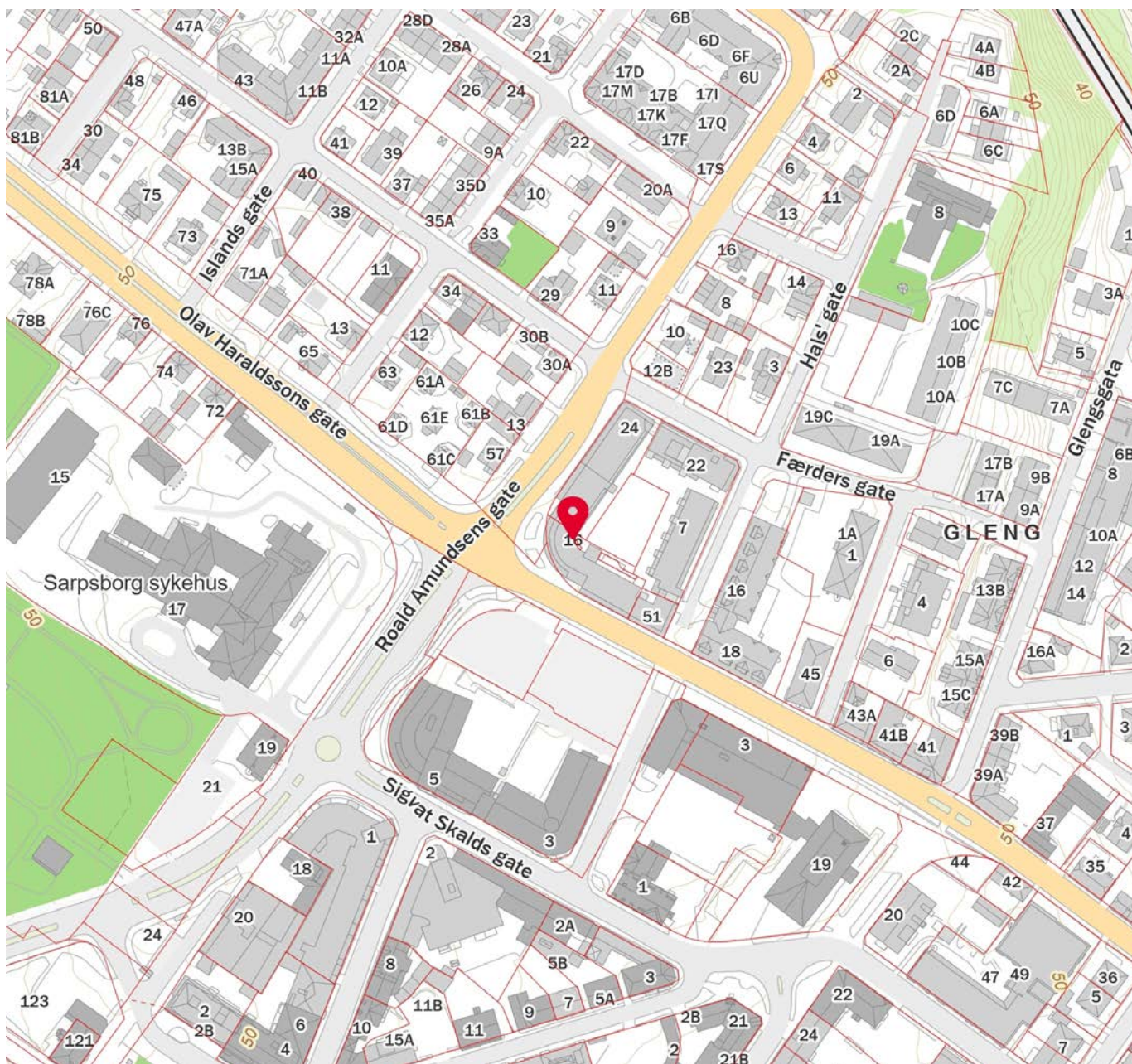
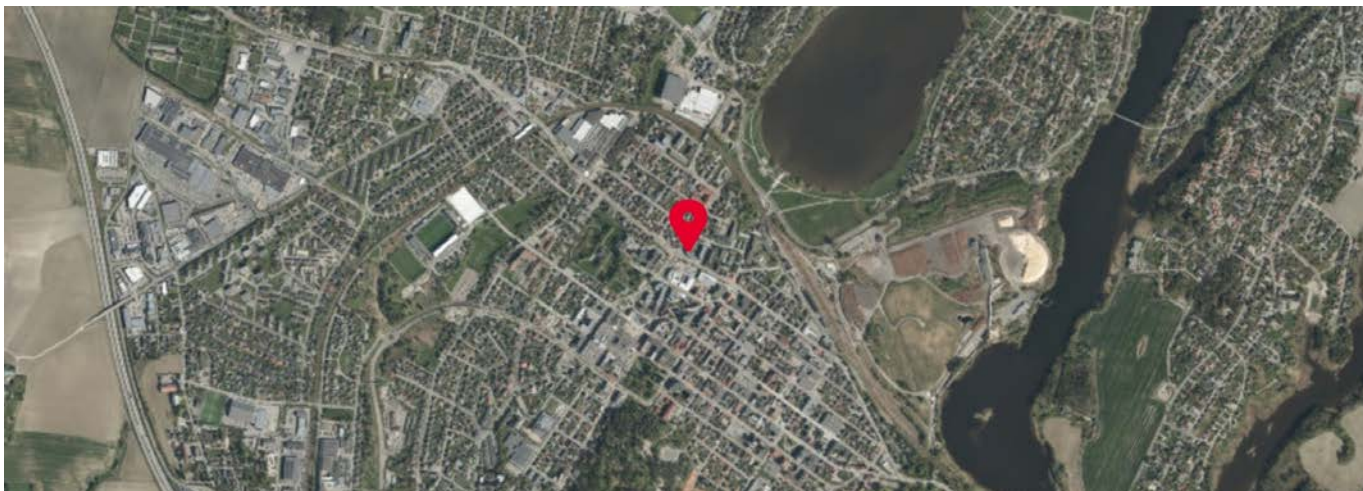
0%

60%

Gleng/Fritznerbakken
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

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



Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 4. februar 2026 15:54
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109260008 (gjelder saksnummer 5517190)

Hei.

Siste tilsyn var 13.9.2012, og ingen utestående pålegg.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

30. januar 2026 kl. 14:35 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1109260008	Ine M. Bredholt	69 14 15 45	30.01.2026

**Det elektriske anlegget på Roald Amundsens gate 16 - andelsnr. 202 i
Fritsnerkvartalet III Borettslag, org.nr. 997 765 052 i Sarpsborg kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Leif Eriksen	Roald Amundsens gate 16, 1707 Sarpsborg	16.09.1949

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

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 02.02.26 Side 1 av 2

Fritznerkvaralet III Borettslag	V ³ r ref.:	146/202
Roald Amundsens gate 16	Type:	Tilknyttet borettslag
1707 SARPSBORG	Eiere:	Leif Eriksen's bo
Organisasjonsnr: 997 765 052	Andelsnr:	202

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 11 681

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 393
	Felleskostnader	5 895
	Renter	159
	Avdrag	4 162
	Avdrag	72

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	697 609	Gjeld siste ³ rsoppg.:	697 609
Klient ajourf. l ³ n:	12 293 568,86	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	12 293 568

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 11517652, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.02.2026: 2.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 02.02.2026: 11 644 824

Andel av saldo: 659 525

Fjrst termin: 01.12.2012Fjrst avdrag: 01.06.2017 (siste termin 01.06.2037)

Fastrente til 01.10.2032

L³ nenummer: 16369385694, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 02.02.2026: 648 745

Andel av saldo: 38 084

Fjrst termin/fjrst avdrag: 31.12.2024 (siste termin 30.06.2049)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jrm-Ove Jespersen

Adresse: Roald Amundsens gate 16

Postnr/-sted: 1707 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 95276569

E-post: fritznerkvaraletIII@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	27 337	Gjeld:	697 609	Andre inntekter:	1 997
		Utgifter:	20 016		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	202	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2011G³ rds/bruksnr: 1/1988

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 744

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 02.02.26 Side 2 av 2

Fritznerkvartalet III Borettslag	V ³ r ref.:	146/202
Roald Amundsens gate 16	Type:	Tilknyttet borettslag
1707 SARPSBORG	Eiere:	Leif Eriksen's bo
Organisasjonsnr: 997 765 052		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81402582
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	12.03.2012	Fnrste innflytting:	12.03.2012	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	J a	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjpsrett				
	2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

NB: Denne oversikten kan v³ re ufullstendig.

2012: Gnr 1 Bnr 1988 S nr 2 er 17/18 samleseksjon bolig (brl), S nr 1 er 1/18 NN ringsseksjon

Annen informasjon:

Vedtekter

for Fritznerkvartalet III borettslag org nr 997 765 052
tilknyttet
Sarpsborg og Omegns boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 21.12.2011, registrert i Foretaksregisteret 28.01.2012
Vedtatt punkt 5-3 på generalforsamling 04.04.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fritznerkvartalet III borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har et boligbyggelag eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5-3 Lading av elbiler og ladbare hybridbiler i fellesgarasjen (Vedtatt 2019)

Bakgrunn for retningslinjene

Behovet for ladepunkter er økende. Borettslagene i Fritznerkvartalet ønsker å tilrettelegge slik at flest mulig kan få ladepunkter. Borettslagene har fått utført en kartlegging av hvor mye strøm som er tilgjengelig.

Det er begrenset mengde strøm (effekt) som kan brukes til lading.

For å få flest mulige ladepunkter uten å overbelaste eksisterende el.nett, har styrene bestemt at maksimal ladestrøm er 15 Ampere pr. ladeplass. Dette gir følgende antall ladepunkter:

Fritznerkvartalet 1 borettslag:	16 ladepunkter
Fritznerkvartalet 2 borettslag:	9 ladepunkter
Fritznerkvartalet 3 borettslag:	8 ladepunkter inklusive 1 plass til legekantor

Selv om andelseier disponerer mer enn en garasjeplass, tillates ikke mer enn et ladepunkt pr. andelseier.

Dersom behovet i fremtiden overstiger maks. antall ladepunkter, kan styret innføre restriksjoner på lading, for eksempel lading på bestemte dager eller tidspunkter, begrense maksimal ladestrøm o.l.

Medfører fremtiden ytterligere ladebehov av el.bil og plug-in hybrider at el. tilførsel til borettslagene må oppgraderes, skal generalforsamlingene i de tre borettslagene ta stilling til om kapasiteten skal økes.

Styret kan på sikt vedta å installere teknisk mer avanserte ladeløsninger. Andelseiere må ved overgang til slike ladeløsninger følge styrets bestemmelser og for egen kostnad fjerne den installasjon som måtte være installert.

Nye installasjoner

- Andelseiere som ønsker ladepunkt skal skriftlig søke borettslagets styre om godkjenning av tiltaket i god tid før installasjon. Installasjon kan ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse til tiltaket foreligger. Søknad skal dokumentere behovet for ladestasjon.
- Montering av ladepunkt skal skje innenfor andelseiers tildelte parkeringsplass i parkeringskjeller
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. Installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter. Tiltaket må utføres slik at fremføring av el. kabel og montasje av ladestasjon ikke skader/svekker eksisterende byggkonstruksjoner og installasjoner som f.eks. strømkabler, lysarmaturer, vifter, vann- og avløpsrør, sprinkleranlegg.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier har vedlikeholdsansvar for tiltaket, inklusive kabel fra sikringsavgang i el.fordeling frem til og med ladekabel inn til bil. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av ladepunktet.
- Andelseier bekoster direkte og for egen regning fjerning av hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene/installasjonene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen til opprinnelig og forsvarlig stand.
- Tiltaket (ledningsføring og ladestasjon) eies av andelseier

For å få en mest mulig sikker og pålitelig lading, skal all lading skal foregå med ladestasjoner SALTO 572 eller tilsvarende; skal ha egen, separat strømkurs som ikke skal brukes til andre formål. Det tillates IKKE at el.bil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt).

Installasjonen skal utføres av det installasjonsfirma som borettslagene til enhver tid har avtale med.

Installasjonsarbeider bekostes direkte av den enkelte andelseier.

Strømforsyning til ladestasjon vil gå via den enkelte leilighets effektmåler.

Eksisterende ladeinstallasjoner

For de som allerede har installert forskriftsmessig ladepunkt uten strømbegrensende ladeboks, må det etterinstalleres SALTO boks som innstilles på maks ladestrøm pr. plass, eller tilsvarende forskriftsmessige strømbegrensende tiltak.

El.biler med ekstra stor ladestrøm f.eks Tesla.

Prinsipielt tildeles alle ladepunkt samme maksimale ladestrøm pr. plass – 15 Ampere.

Inntil maksimalt antall ladepunkter pr. borettslag er installert, kan el.biler med ekstra store batterier tildeles en høyere ladestrøm.

Etter hvert som antall installerte ladepunkter øker, må disse bileierne akseptere at ladestrømmen reduseres i takt med utbygging og vil tilslutt ende på maks. tillatt ladestrøm pr. plass.

Omprogrammering av ladestasjonens maksimale ladestrøm utføres av installatør og bekostes av andelseier.

Ubenyttede ladepunkter.

Dersom ladepunkter av en eller annen grunn ikke benyttes (for eksempel leilighet solgt, bil ikke bruk, ikke bruk for bil o.l.) må andelseier umiddelbart informere styret slik at andre kan få tilgang til å installere ladestasjon. Andelseier må selv sørge for, og bekoste frakobling av strømkurs til ladepunkt.

Dersom slik melding ikke gis, og det er knapphet på ladepunkter, kan styret besørge frakobling for andelseiers regning.

Ved ønske om senere innkobling må det søkes styret på nytt (se pkt. «Nye installasjoner»)

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig

- forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR Fritznerkvartalet III- BORETTSLAG

Org nr 997 765 052

Vedtatt på Generalforsamling 23.08.2012

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget **mellom klokken 2200-0700**. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Alle andelseiere er tildelt en parkeringsplass i kjelleren til bruk for egen bil. Dersom denne plassen ikke benyttes, kan den disponeres av styret til fordeling av andre andelseiere i borettslaget. HC plasser tildeles av styret i borettslaget (egne avtaler tegnes).

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Styret i Fritznerkvartalet III borettslag

Fritznerkvartalet III Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00

Sted: Sobbls lokaler, St, Mariegate 112, kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

23.04.2025

Hilsen styret i Fritznerkvartalet III Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Jørn-Ove Jespersen
Styremedlem, Olav Mellum Arntzen
Styremedlem, Nenad Stanivukovic
Varamedlem, Elisabeth Kessinger

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Jørn-Ove Jespersen er på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Olav Mellum Arntzen er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Elisabeth Kessinger er på valg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Fritznerkvartalet III Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Fritznerkvartalet III Borettslag for 2024

Fritznerkvartalet III Borettslag, org.nr. 997765052 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Fritznerkvartalet III Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 17 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Jørn-Ove Jespersen, Valgt fra 03.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Olav Mellum Arntzen, Valgt fra 03.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nenad Stanivukovic, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Elisabeth Kessinger, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Lovpålagt vedlikehold og kontroll av Heisanlegg inkludert oppgradering til 4G kommunikasjon

Forefallende vedlikehold v/vaktmestertjenesten

Vedlikehold ventilasjon, filterbytte inkludert utskifting av defekte komponenter

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Samarbeid med de andre borettslagene i Fritznerkvartalet ifm diverse utbedringer og vedlikehold

Arbeidene startet i FI våren 2023 og skulle vært avsluttet medio 2023 slik at arbeidene i FIII skulle startet fortløpende etter det. Grunnet større skader enn førts antatt og derfor mye større omfang enn ført antatt i FI ble det ikke til å starte i FIII i 2023 men ble utsatt til våren 2024.

Det ble inngått et lån for utbedringen, 650 000 kr til oppussing av "Buen" i 2023. Kostnaden på selve fasaden er delt arealmessig mellom FIII og Flora Asadi, Selve Rampen er delt iht brøk dvs 25% på Fi, FII, FIII og Flora Asadi.

Skadesak Gjensidige - innvendige skader grunnet vanninntrenging fra fasaden på 204, 304, 403 og 404.

Fasadeproblematikken er avsluttet, utbedring ble klar høsten 2024. FIII har hatt avtale med firma Lars Aarum AS det er de samme som har utbedret fasaden i FI og FII med gode skussmål! Avtale ble gjennomført og på antatt kost for både fasade og buen. Firmaet har fortløpende dokumentere både skader og utbedring.

Vedlikeholdsplan må utarbeides, FDV er mottatt, samarbeidet med denne har smått startet. Slutføres når fasader og mangler er utbedret.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Det er innhentet tilbud på fasadevask, besluttet nå ila våren

Det er i tillegg til fasade problematikken avdekket innvendige skader på foringer, gerikt og parkett i grunnet vanninntrenging i flere leiligheter. Dette gjelder 204, 304, 403 og 404. Skadene er registrert hos vårt forsikringsselskap.

Arbeidene med utbedring av disse skadene er startet opp nå i februar 2025 og det er avdekket ytterligere skader utvendig som vil ha en kostnads konsekvens. Usikkert pr i dag om det vil bli behov for ytterligere lån. Samme firma Lars Aarum AS med Kjell Mørk AS (snekkerarbeider).

Et tiltak for å hindre vanninntrenging er å bytte fra betongheller til tredekke på terasse 404. Her var det mye vann som stod under dekket grunnet manglende lufting og dårlig løsning ifm "bjelkelag".

De innvendige følgeskadene dekkes av forsikringen men de ytre skadene som har forårsaket skadene må dekkes av laget selv.

Øvrige planer om endringer og utbedringer er satt på vent i påvente av saken over

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

Resultatregnskap for Fritznerkvartalet III Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 120 524	988 560	1 120 500	1 203 600
Innkrevde kostnader finans		1 225 584	1 175 292	1 225 600	1 225 300
Innkrevd strøm, vann og avløp		0	13 987	0	0
Innkrevde andre kostnader		34 896	32 904	34 900	39 600
Sum inntekter		2 381 004	2 210 743	2 381 000	2 468 500
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	27 000	24 000	27 000	28 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		3 807	3 384	3 800	3 900
Revisjonshonorar	3	4 000	3 875	4 100	4 200
Forretningsførerhonorar		57 716	56 676	57 800	60 100
Vaktmester		42 125	40 125	44 000	44 000
Renhold		27 690	25 285	27 500	29 300
Drift og vedlikehold	4	741 824	152 839	752 000	92 000
TV/bredband		98 457	93 723	99 000	102 400
Forsikringer		85 803	74 262	83 200	102 500
Kommunale avgifter		241 412	187 393	230 000	285 000
Eiendomsskatt		137 411	137 411	137 400	137 400
Kostnader strøm, energi		209 548	220 169	300 000	300 000
Andre driftskostnader	5	12 587	7 920	19 700	14 800
Sum kostnader		1 689 378	1 027 061	1 785 500	1 203 600
Driftsresultat		691 626	1 183 682	595 500	1 264 900
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		7 070	5 968	0	0
Renteinntekter		25 739	24 199	0	0
Rentekostnader		347 639	359 407	375 700	353 500
Sum finansielle poster		-314 830	-329 240	-375 700	-353 500
Resultat		376 796	854 442	219 800	911 400
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		376 796	854 442	0	0

Balanse for Fritznerkvartalet III Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	6, 10	1 000 000	1 000 000
Bygninger	7, 10	44 730 000	44 730 000
Sum anleggsmidler		45 730 000	45 730 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	41 961
Andre fordringer	8	228 607	174 736
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		768 391	524 247
Konto for skattetrekk-bundne midler		1	1
Sum omløpsmidler		996 999	740 945
SUM EIENDELER		46 726 999	46 470 945

Balanse for Fritznerkvartalet III Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital		5 868 489	5 491 694
Sum egenkapital	9	5 953 489	5 576 694
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	13 166 234	13 341 889
Borettsinnskudd	11	27 438 000	27 438 000
Sum langsiktig gjeld		40 604 234	40 779 889
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 913	0
Leverandørgjeld		121 801	85 093
P ³ Injpte renter		27 563	29 269
Sum kortsiktig gjeld		169 277	114 363
Sum gjeld		40 773 510	40 894 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 726 999	46 470 945

Fritznerkvartalet III Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jørn-Ove Jespersen
Styreleder

Nenad Stanivukovic
Styremedlem

Olav Mellum Amtzen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sm³ foretak, samt forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves m³ nedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefjres hvis de har en antatt levetid over tre ³r, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineNrt over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er fjrt opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets ³rsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag p³ l³ n.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Styrrelsen p³ de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nrdvendig ³ endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	626 583	588 574
Endring disponible midler		
i rets resultat	376 796	854 442
Avdrag l ³ n	-840 655	-816 433
Nytt L ³ n	665 000	0
i rets endring av disponible midler	201 140	38 009
Disponible midler	827 723	626 583
Omløpsmidler	996 999	740 945
Kortsiktig gjeld	-169 277	-114 363
Disponible midler	827 723	626 583

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	46 150	87 278
6601 Vedlikehold heis	22 907	27 758
6604 Oppussing fasade under buen	665 195	0
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
6612 Kostnader garasjer	7 572	27 803
Sum	741 824	152 839

Vedlikehold bygning omfatter kontroll og reparasjon av avtrekksvifter og ventilasjonsanlegg, lypende fast vedlikehold av serviceavtale heis, service røykventilasjons anlegg og skadedyrkontroll m.m. I tillegg kommer kostnader for garasjer ang³ ende port. Konto 6604 omfatter oppussing av fasade under Buen.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	1 000	1 000
6550 Driftsmateriell	1 257	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 287	1 270
7710 Generalforsamling ³ rsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 611	1 629
7790 Andre driftskostnader	5 556	2 146
Sum	12 587	7 920

Andre driftskostnader konto 7790: HMS h³ ndbok, Kontingent Huseiernes Landsforbund, tinglysningsgebyr og bevertning p³ GF.

Note 6 - Tomt

Gnr 1 Bnr 1988 kostpris kr. 1.000.000 - 18 seksjoner. S nr 1 er nY ring. S nr 2 er borettslaget med seksjonnummer 2 til og med 18.

Note 7 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 2012	44 730 000
---------------------------	------------

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1599 Andre kortsiktige fordringer	32 382	0
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	196 225	174 736
Sum	228 607	174 736

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	5 576 694	4 722 252
i rets resultat	376 796	854 442
Egenkapital 31.12.	5 953 489	5 576 694

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
L ³ nenummer:	16369385694	11517652
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2024	2012
Rentesats:	5.70 %	2.583 %
Betingelser:		Fastrente til 01.10.2032
Beregnet innfridd:	30.06.2049	01.06.2037
Opprinnelig l ³ nebelrjp:	665 000	18 292 000
L ³ nesaldo 01.01:	0	13 341 889
Avdrag i perioden:	3 098	837 557
Opptak i perioden:	665 000	0
L ³ nesaldo 31.12:	661 902	12 504 332

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 516 459	1 516 459
	1	1 071 326	1 071 326
	1	1 016 638	1 016 638
	1	774 406	774 406
	1	772 758	772 758
	1	761 820	761 820
	1	760 734	760 734
	1	747 062	747 062
	1	733 390	733 390
	1	717 485	717 485
	1	690 141	690 141
	1	665 030	665 030
	1	651 359	651 359
	1	631 809	631 809
	1	578 372	578 372
	1	551 028	551 028
	1	526 418	526 418

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 2012 kr 27 438 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Resultat og balanse med noter for Fritznerkvartalet III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fritznerkvartalet III Borettslag

Styreleder	Jørn-Ove Jespersen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Nenad Stanivukovic (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Olav Mellum Arntzen (sign.)	28.03.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fritznerkvartalet III Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fritznerkvartalet III Borettslag som viser et overskudd på kr 376 796. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 28. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fritznerkvartalet III Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Sobbls lokaler, St, Mariegate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 5

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 5

I tillegg møtte:

Medeier/andre:

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Eva Jorun Bjerke og Torhild Weberg

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Ingen inkomne saker.

Vedtak:

Ingen inkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:

Kr. 28.000,- til internfordeling

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Jørn-Ove Jespersen er på valg.

Vedtak:

Jørn-Ove Jespersen ble valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Olav Mellum Arntzen er på valg.

Vedtak:

Olav Mellum Arntzen ble valgt.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Elisabeth Kessinger er på valg.

Benkeforslag: Torhild Weberg

Vedtak:

Torhild Weberg ble valgt.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Styret ble valgt.

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Nenad Stanivukovic som delegat og Jørn-Ove Jespersen som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 06.05.2025.

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Torhild Weberg, protokollvitne (sign.)

Eva Jorun Bjerke, protokollvitne (sign.)



Betongbygg
Postboks 90
1713 GRÅLUM

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
07/00177-48

Dato:
09.09.2013

Ferdigattest for boligblokk kvartal 47 er gitt - gnr 1 bnr 1986, 1987, 1988- Færders gt. 24 og 22, Roald Amundsens gt. 16 - Betongbygg Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest.

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 01.08.2012 med tilleggsopplysninger mottatt 14.08.2012 og 15.04.2013.

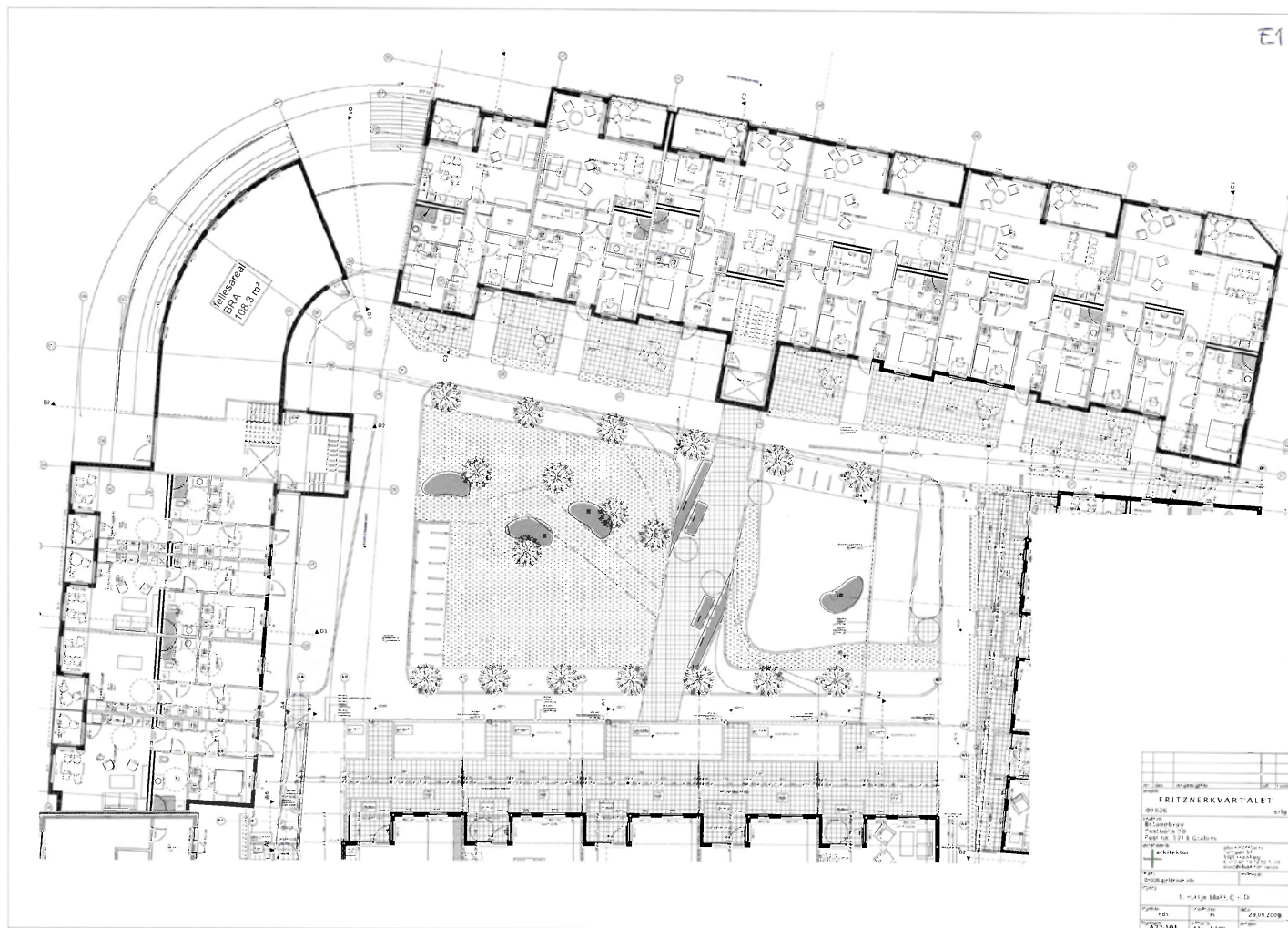
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

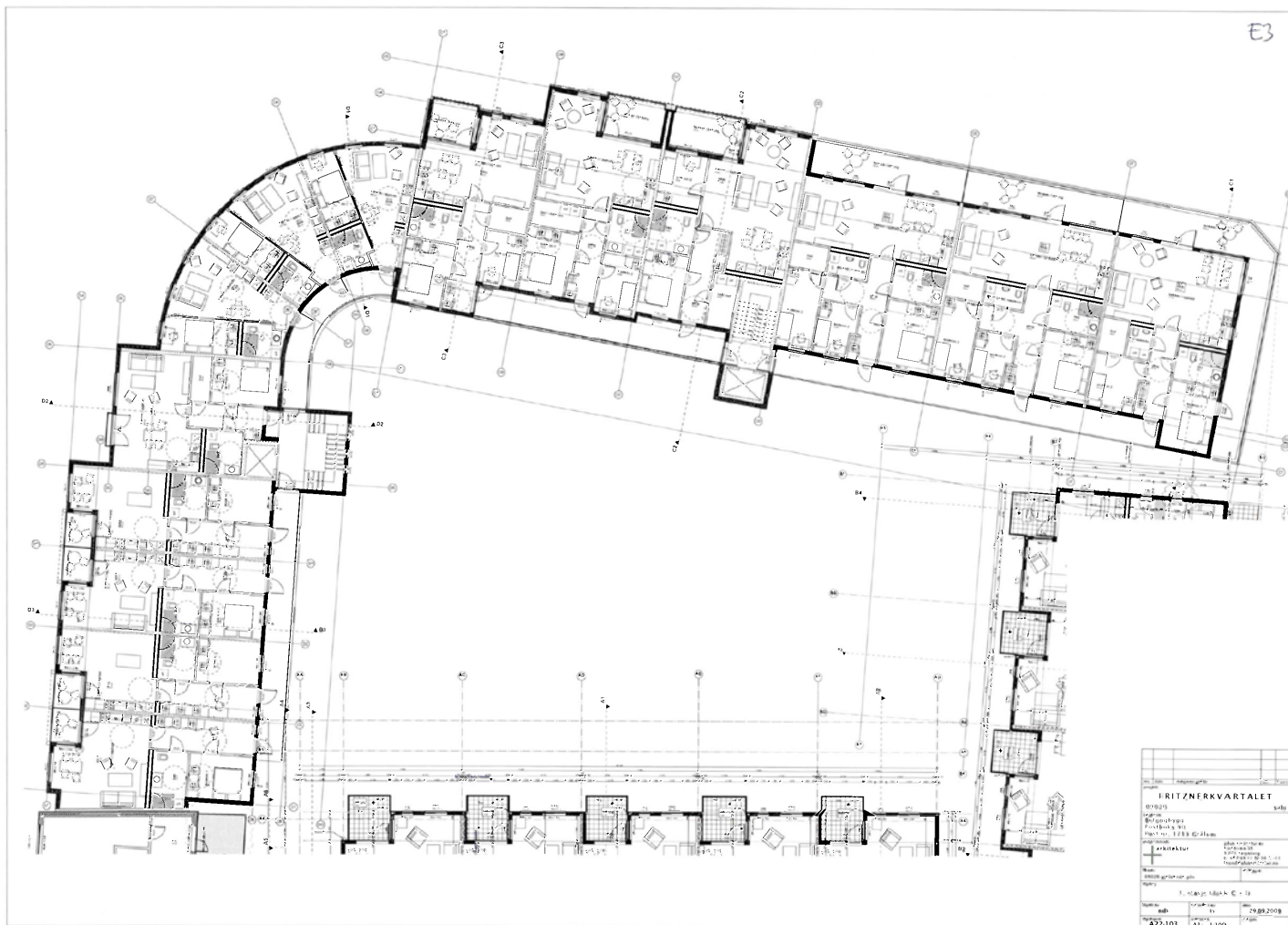
I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

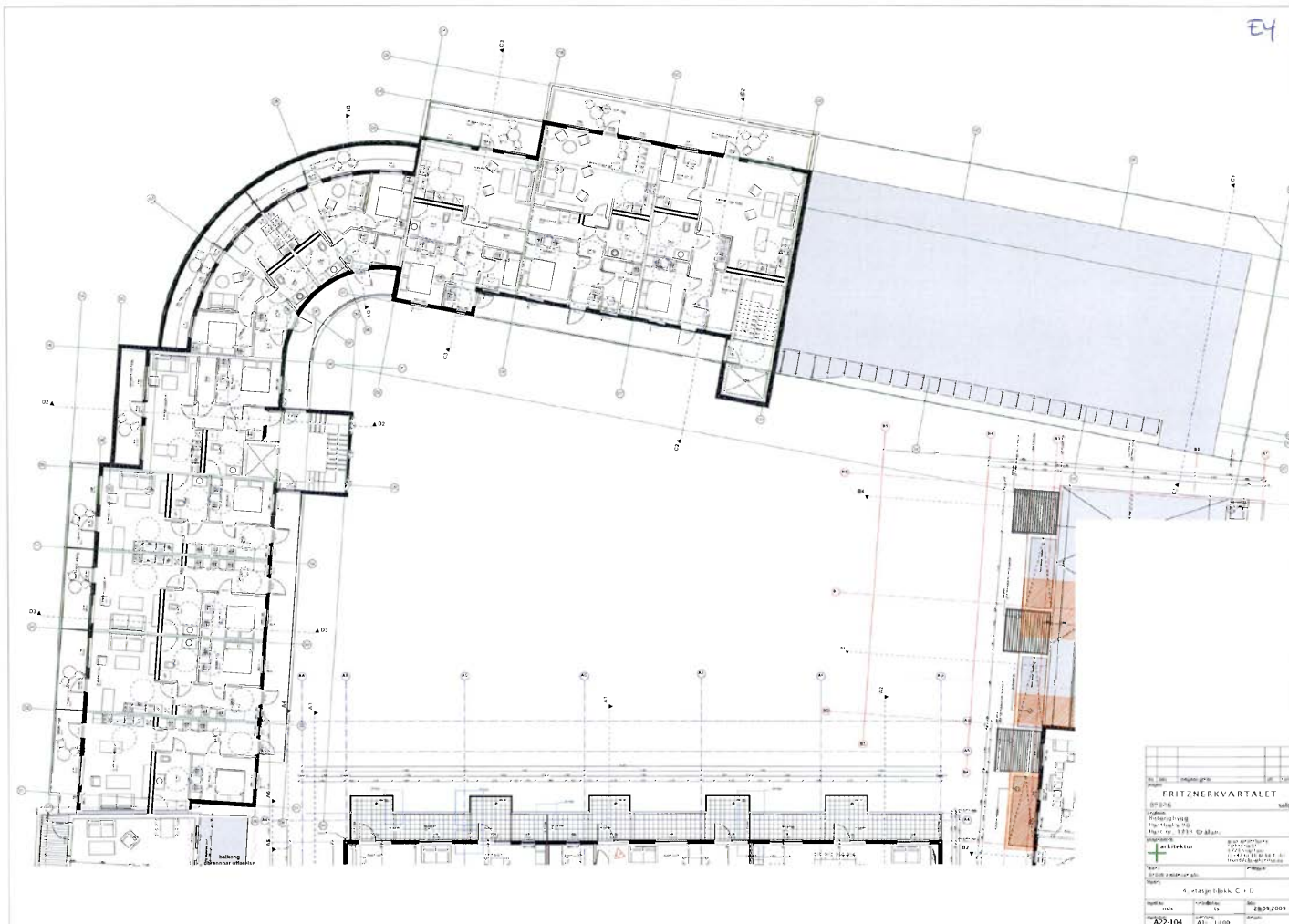
Med hilsen

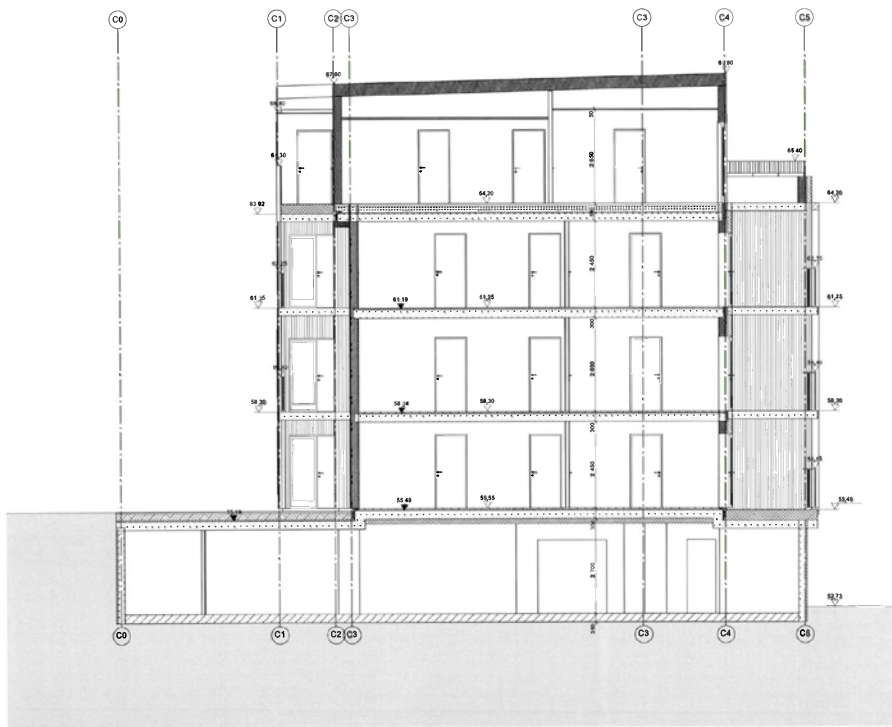
Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Marianne Krogh Birkeland
Saksbehandler byggesak
Enhet byggesak landbruk og kart



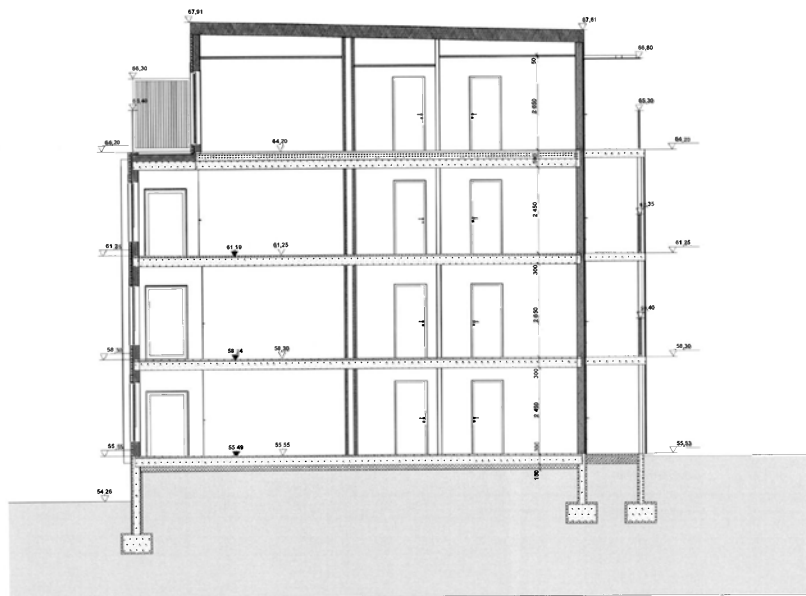




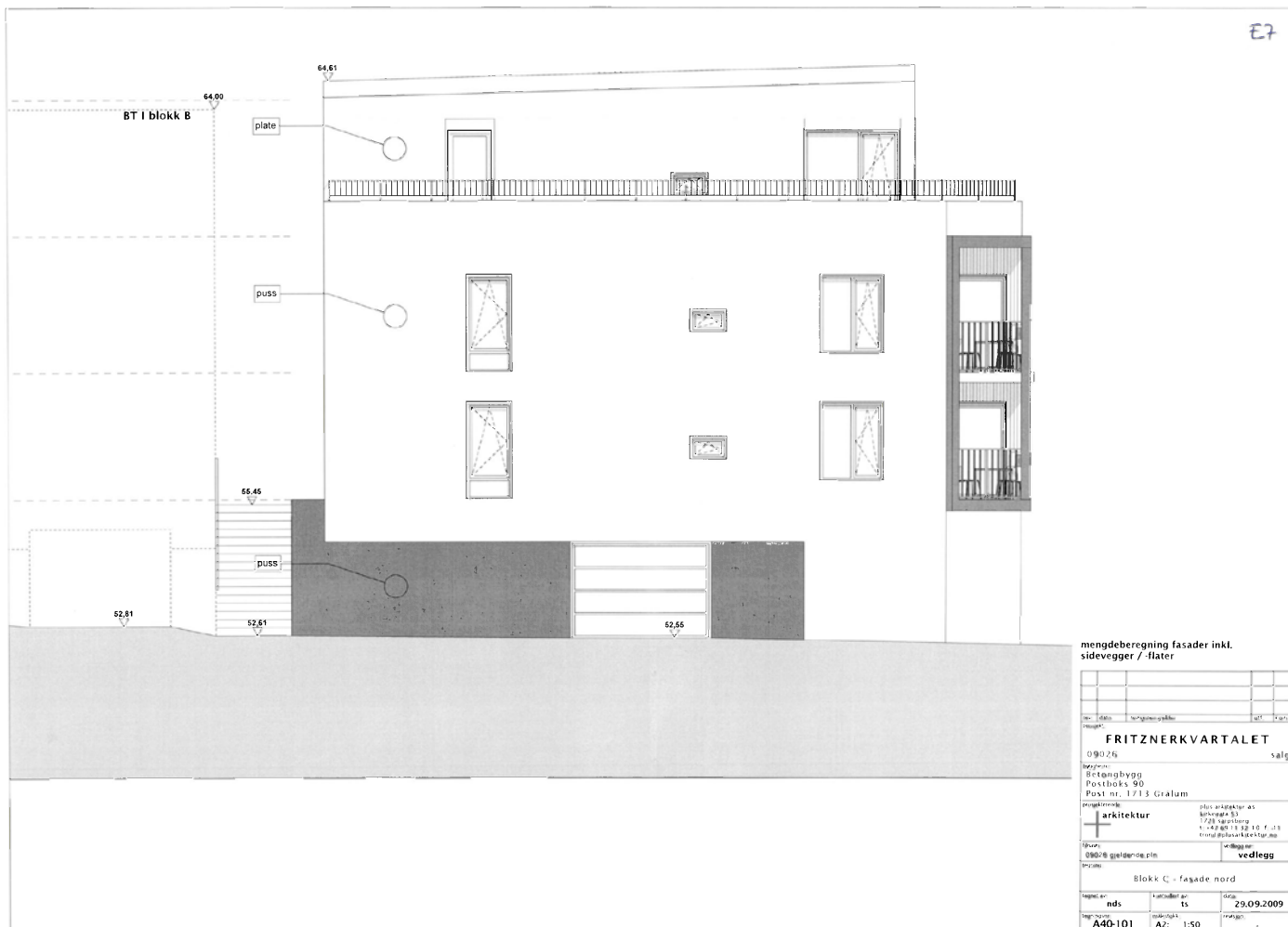


rev.	dd.mm.åå	tekst	rev. nr.	dato	dd.mm.åå	tekst	uif.	kontr.	
proj.	dato	rev. nr.	gjelder						
FRITZNERKVTALET									
09026							salg		
byggem.:									
Betongbygg									
Postboks 90									
Post nr. 1713 Grålum									
prosjekterende:									
+ arkitektur			plus arkitektur as kirkegata 53 1721 sarpsborg t: +47 69 11 32 10 f: -11 trond@plusarkitektur.no						
filnavn: 09026 gjeldende.pln							vedlegg nr. vedlegg		
begynn:									
snitt C2									
tegnet av:			kontrollert av:				dato:		
nds			ts				29.09.2009		
tegningsnr.:			målestokk:				revisjon:		
A30-101			A3: 1:100						

Fl

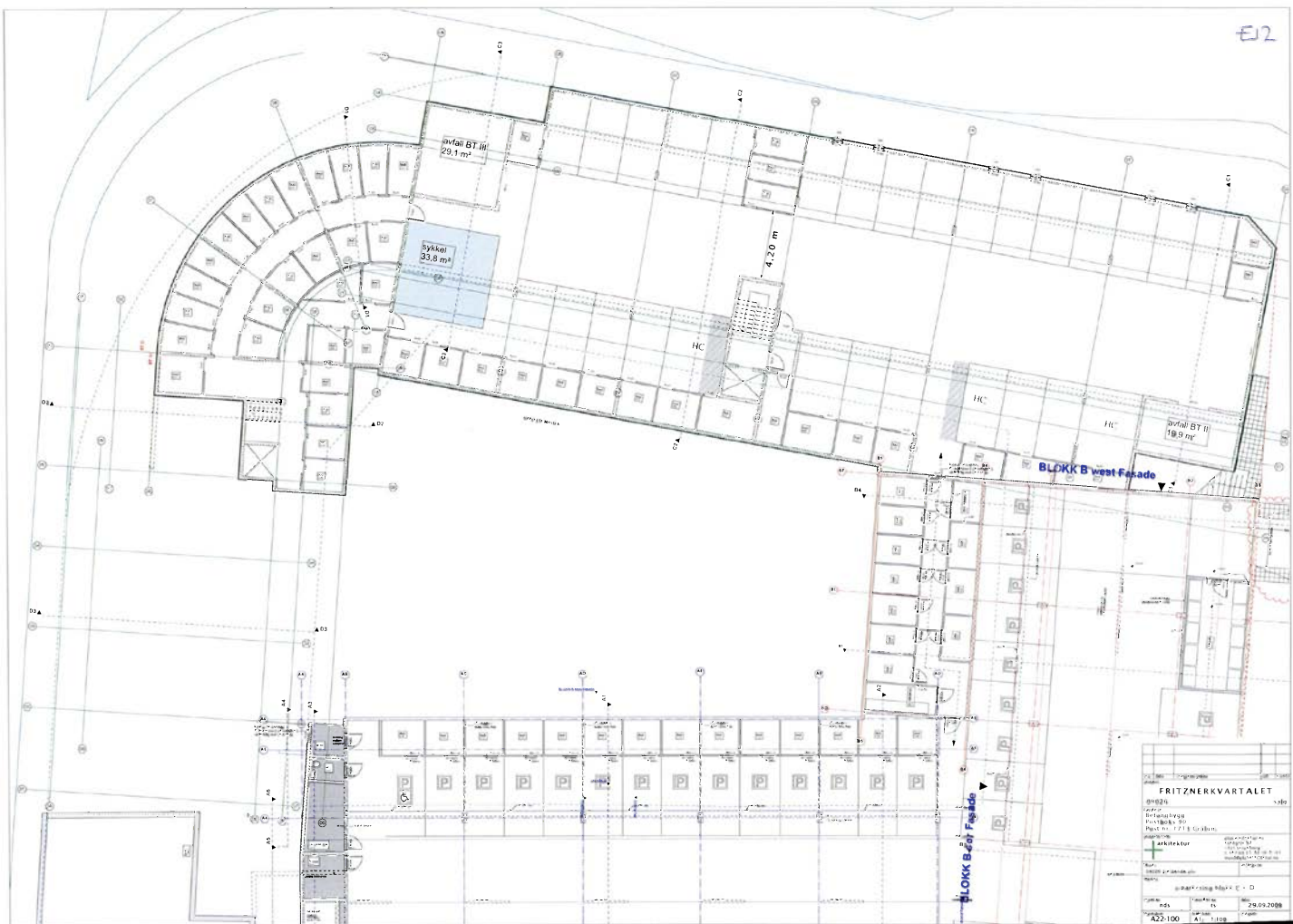


	dd.mm.aa	tekst		-	-
rev.	dato	revisjonen gjelder		utf.	kontr.
prosjekt:					
FRITZNERKVARTALET					
09026				salg	
byggerne:					
Betongbygg					
Postboks 90					
Post nr. 1713 Grålum					
prosjekterende:					
		plus arkitektur as kirkegata 53 1721 sarpsborg t: +47 69 11 32 10 f: +11 trond@plusarkitektur.no			
filnavn:			vedlegg nr.		
09026 gjeldende.pln			vedlegg		
tegning:					
snitt D3					
tegnet av:		kontrollert av:		dato:	
nds		ts		29.09.2009	
tegningsnr:		målestokk:		revisjon:	
A30-102		A3: 1:100			



E9





Søknad om igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. § 95 a nr. 2 jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12, 13 og 15.		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)	Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr.																																				
Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) Sarpsborg kommune		Kopi sendes Arbeidstilsynet for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser Rammetillatelse Vedtaksdato 09.10.2007																																						
Søknaden gjelder																																								
Eiendom/ byggsted	Gnr. 1	Bnr. 1988	Festenr.	Seksjonsnr.																																				
Adresse Roald Amundsensgate 16		Postnr. 1700	Poststed Sarpsborg																																					
Det søkes om igangsettingstillatelse for																																								
☐ Hele tiltaket																																								
☒ Deler av tiltaket Ved søknad om delt igangsettingstillatelse må plan for delsøknader beskrives. Angi hvilken del av tiltaket denne søknaden gjelder Grunnarbeider (peling, graving, bunnledninger), fundamenter og betongarbeider																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;">Angi total oversikt over delsøknader</th> <th style="width: 15%;">Planlagt dato for delsøknad</th> <th style="width: 15%;">Dato for gitt tillatelse</th> <th style="width: 30%;">Kommentar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grunnarbeider, fundamenter og betong</td> <td>15.10.10</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Resterende</td> <td>01.02.11</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr><td> </td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td> </td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td> </td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td> </td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td> </td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td> </td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>					Angi total oversikt over delsøknader	Planlagt dato for delsøknad	Dato for gitt tillatelse	Kommentar	Grunnarbeider, fundamenter og betong	15.10.10			Resterende	01.02.11																										
Angi total oversikt over delsøknader	Planlagt dato for delsøknad	Dato for gitt tillatelse	Kommentar																																					
Grunnarbeider, fundamenter og betong	15.10.10																																							
Resterende	01.02.11																																							
Vedlegg																																								
Beskrivelse av vedlegg		Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant																																				
Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon		E	1 - 9	☐																																				
Søknader om ansvarsrett og godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning(jf. 5168)		F	1 - 6	☐																																				
Kontrollplaner, kontrollerklæringer fra kontrollerende for prosjektering		G	1 - 4	☐																																				
Boligspesifikasjon i GAB - Byggblankett 5176		H	-	☒																																				
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter		I	1 -	☐																																				
Andre vedlegg		J	1 -	☐																																				
Underskrift																																								
Ansvarlig søker (SØK) for dette tiltaket																																								
Foretak AS Betongbygg																																								
Dato 22.10.10																																								
Underskrift 																																								
Gjentas med blokkbokstaver Jan Arne Kristiansen																																								

Søknad om endring av tillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)
		Kommunens saksnr.
Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) Sarpsborg kommune		Hvis tiltaket berører eksisterende eller framtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett søknad om endring av tillatelse Tillatelsen det søkes om endring av Vedtaksdato 09.10.2007

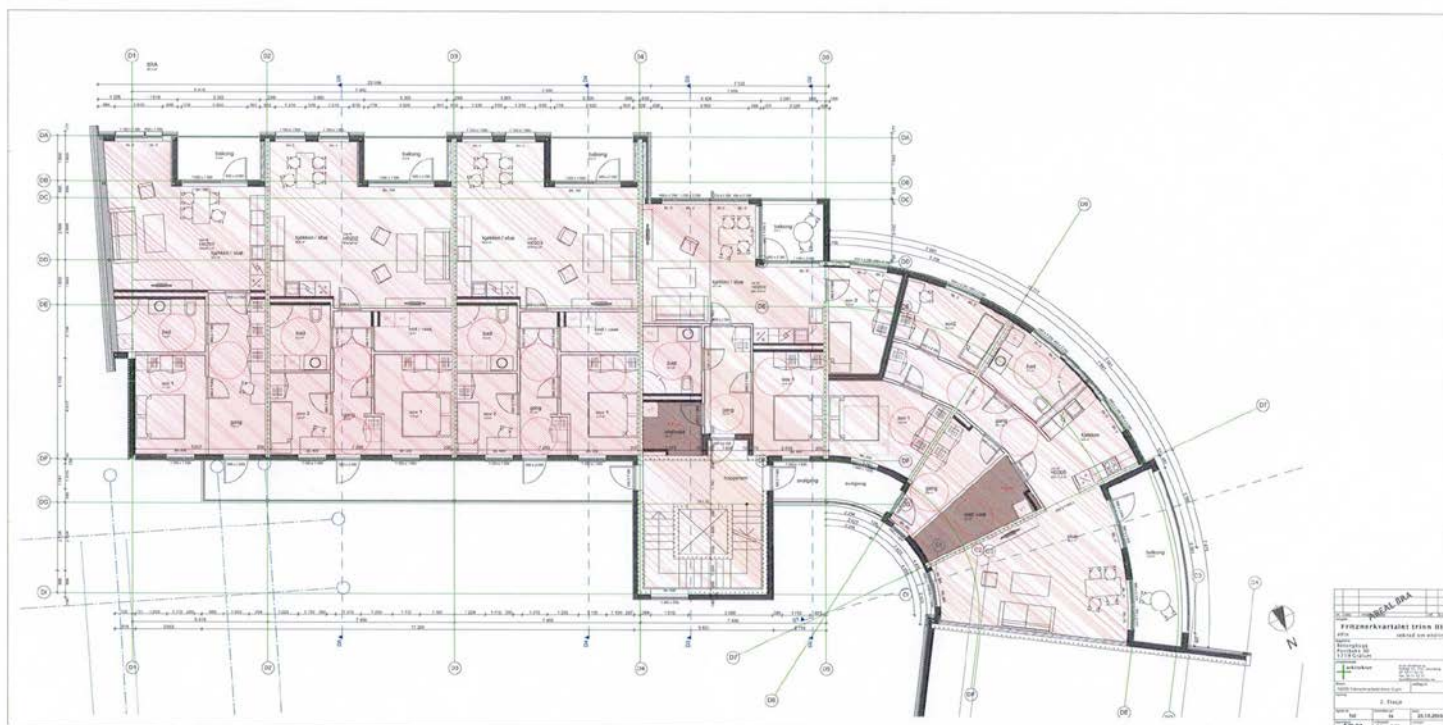
Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	1	1988				
Adresse Roald Amundsensgate 16					Postnr. 1700	Poststed Sarpsborg

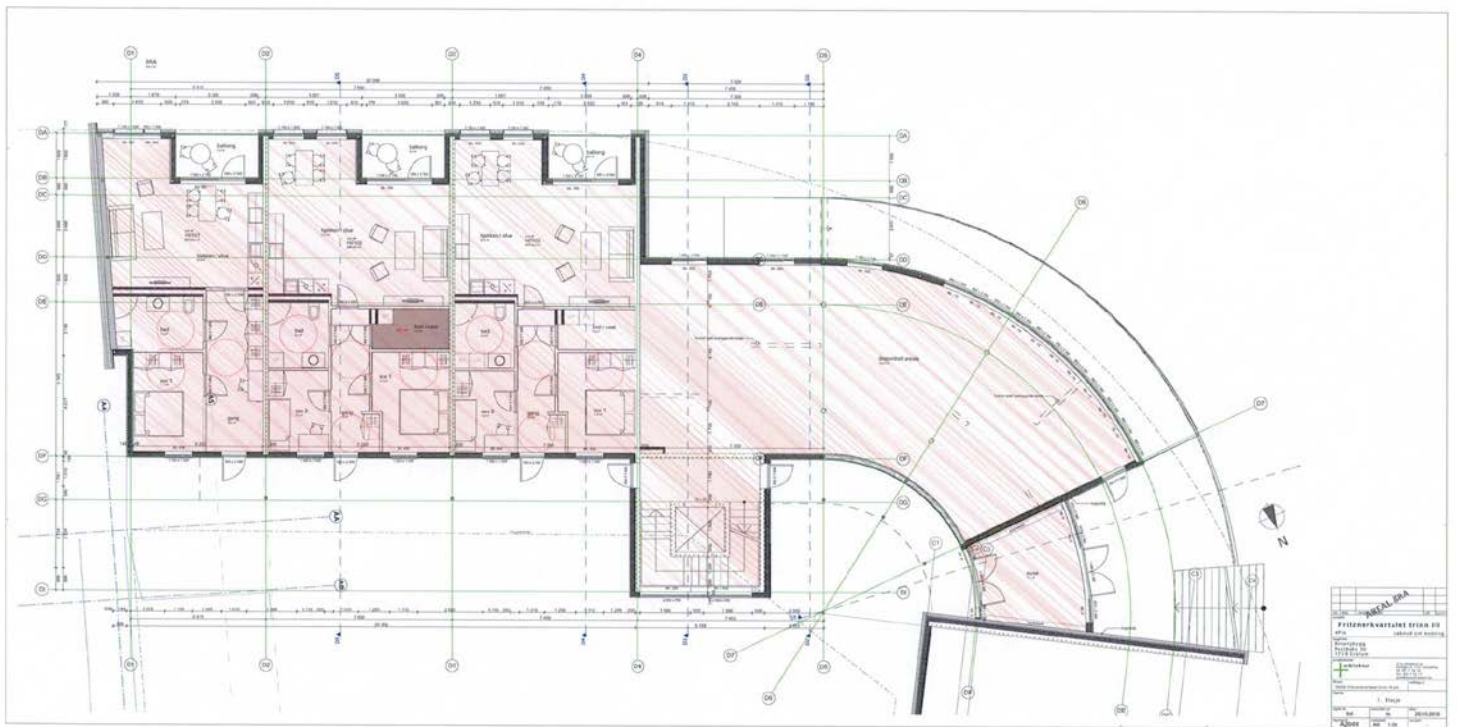
Beskrivelse av endring
Endringene gjelder for Roald Amundsens gate 16, Fritznerkvartalet trinn III. Pga. sviktende salg av de tidligere prosjekterte leilighetene er disse nå omtegnet til færre enheter med større areal. Det er nå 17 leiligheter mot tidligere 27. Dette medfører endringer i fasade i forhold til tidligere gitte tillatelse. Nye tegninger er vedlagt. Det bygges kjeller under hele bygget slik at alle leilighetene får egen bod og p-plass i kjeller. Innkjøring skjer via Færdersgate 24 - som tidligere. I tillegg til ovennevnte endringer er trapp og heishus flyttet noe ut fra bygningskroppen, og bryter indre byggelinje noe. Vi håper dette er en mindre vesentlig endring som kan behandles administrativt uten nye nabovarsel og disp. søknad. Forøvrig følger bygningen de samme grenser mot gate og bakgård som tidligere. Vedlagt er revidert Boligspesifikasjon for Roald Amundsensgate 16.

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg dersom endringer i tidligere vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☒
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 -	☐
Redegjørelser og tegninger	E	-	☐
Søknader om ansvarsrett og kontroll, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	☒
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	1 -	☒

Underskrifter	
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak AS Betongbygg	Foretak Betongbygg Eiendom AS
Dato Underskrift 22.10.10 <i>Jan A Kristiansen</i>	Dato Underskrift 22.10.10 <i>Jan A Kristiansen</i>
Gjentas med blokkbokstaver Jan Arne Kristiansen	Gjentas med blokkbokstaver Jan Arne Kristiansen

Byggblankett 5168 nov. 2005 - Side 1 av 1





VEDLÆG E-1

Olav Haraldssons gate

Roald Amundsens gate

Færder's gate

ROALD
AMUNDSENS
GATE 16

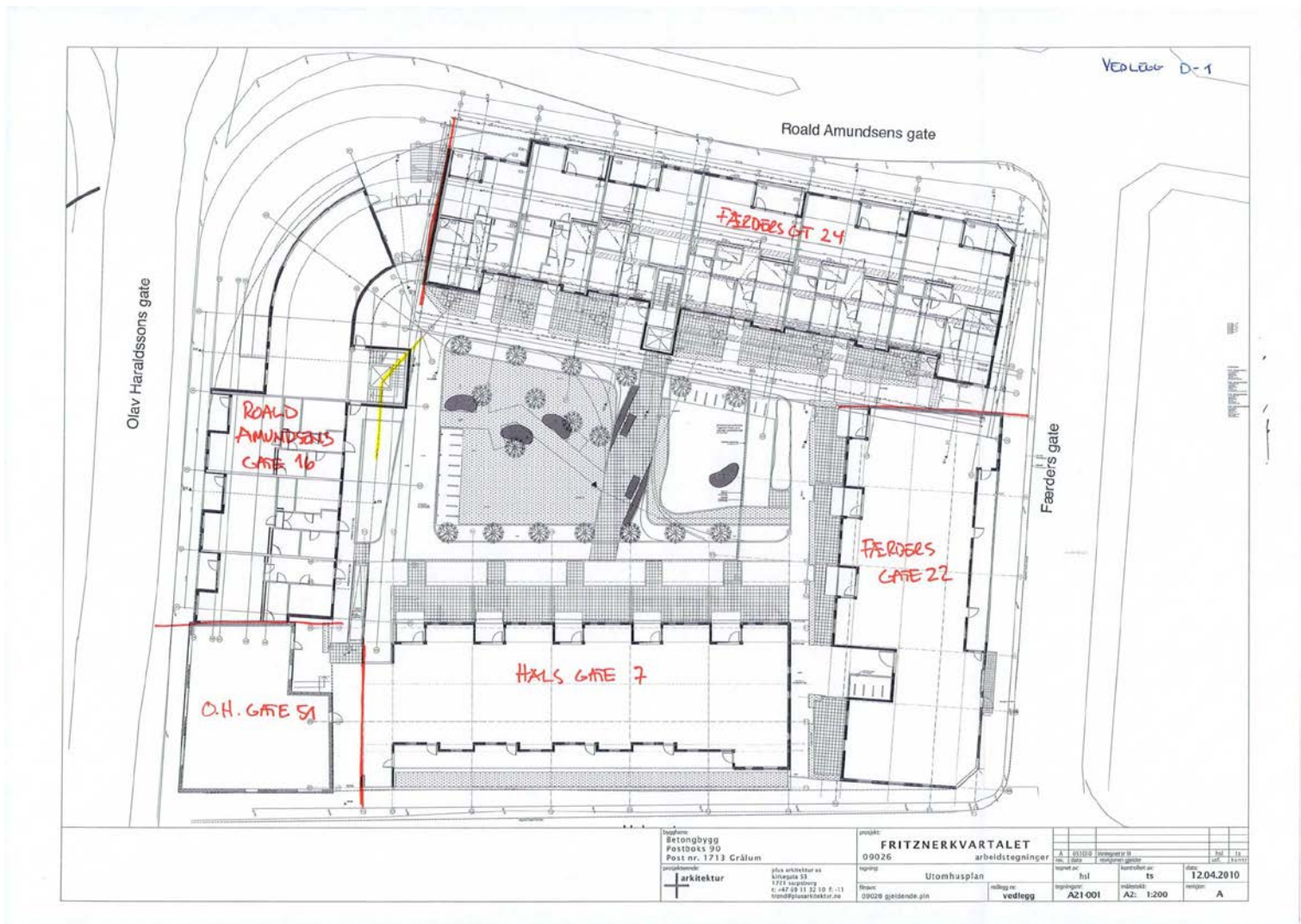
FÆRDER'S
GATE 24

FÆRDER'S
GATE 22

HALS GATE 7

O.H. GATE 51

byggherre: Betongbygg Postboks 90 Post nr. 1713 Grålum		prosjekt: FRITZNERKVARTALET 99026 arbeidstegninger		tegnet av: ts kontrollert av: ts dato: 12.04.2010	
prosjekterende: arkitektur		tegning: Utomhusplan		vedlegg nr.: vedlegg tegningsnr.: A21-001 målestokk: A2: 1:200 versjon: A	
plus arkitektur as Kirkveien 33 1721 vangsby t. +47 69 11 32 10 f. -11 rand@plusarkitektur.no		blad: 99026 gjeldende plan			





Returneres til:
Betongbygg Eiendom AS
Postboks 90
1713 Grålum
Org. nr. 943 539 111



Doknr: 37308 Tinglyst: 18.01.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Forhold som skal tinglyses:

Undertegnede eier og hjemmel innehaver til eiendommen gnr 1 bnr 338 i Sarpsborg erklærer herved at eiendommene gnr 1 bnr 1986, 1987, 1988 og 1989 skal ha evigvarende rett til å disponere det areal som utgjør gnr 1 bnr 338 til bruk i henhold til reguleringsplan på vilkår nevnt nedenfor.

Eiendommene har evigvarende rett og plikt til å etablere og delta i en velforening eller annen tilsvarende forening for ivaretagelse av fellesinteressene for eiendommene.

Forhold som ikke skal tinglyses:

Gjennom velforeningen plikter hjemmelshaverene til gbnr 1/1986, 1987, 1988 og 1989 å sikre forsvarlig vedlikehold og drift av gbnr 1/338. Kostnadene for FDV av gbnr 1/338 skal fordeles med en andel pr. leilighet som til enhver tid er etablert på eiendommene gbnr 1/1986, 1987, 1988 og 1989 i Sarpsborg kommune.

Det er ikke svart noe vederlag i forbindelse med utferdigelsen av erklæringen.

Erklæringen tinglyses på gnr. 1, bnr. 1986, 1987, 1988, 1989 og 338 i Sarpsborg kommune.

Sarpsborg, 15.juni 2009

Betongbygg Eiendom A.S

hjemmelshaver til gbnr 1/1986, 1987, 1988, 1989 og 338

Arne Skard

Arne Chr. Skard



Returneres til:
Betongbygg Eiendom AS
Postboks 90
1713 Grålum
Org. nr. 943 539 111



Doknr: 1003896 Tinglyst: 31.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Forhold som skal tinglyses:

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr 1 bnr 1988 i Sarpsborg erklærer herved at eiendommene gnr 1 bnr 1986, 1987 og 1989, skal ha evigvarende og vederlagsfri rett til adkomst over eiendommen gnr 1 bnr 1988, som anvist på bilag1, dog slik at adkomsten kan reguleres ved oppsetting av låsbar port el. lign.

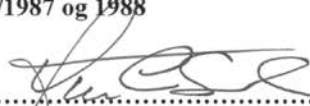
Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr 1 bnr 1987 i Sarpsborg erklærer herved at eiendommene gnr 1 bnr 1986, 1988 og 1989, skal ha evigvarende og vederlagsfri rett til adkomst over eiendommen gnr 1 bnr 1987, som anvist på bilag1, dog slik at adkomsten kan reguleres ved oppsetting av låsbar port el. lign.

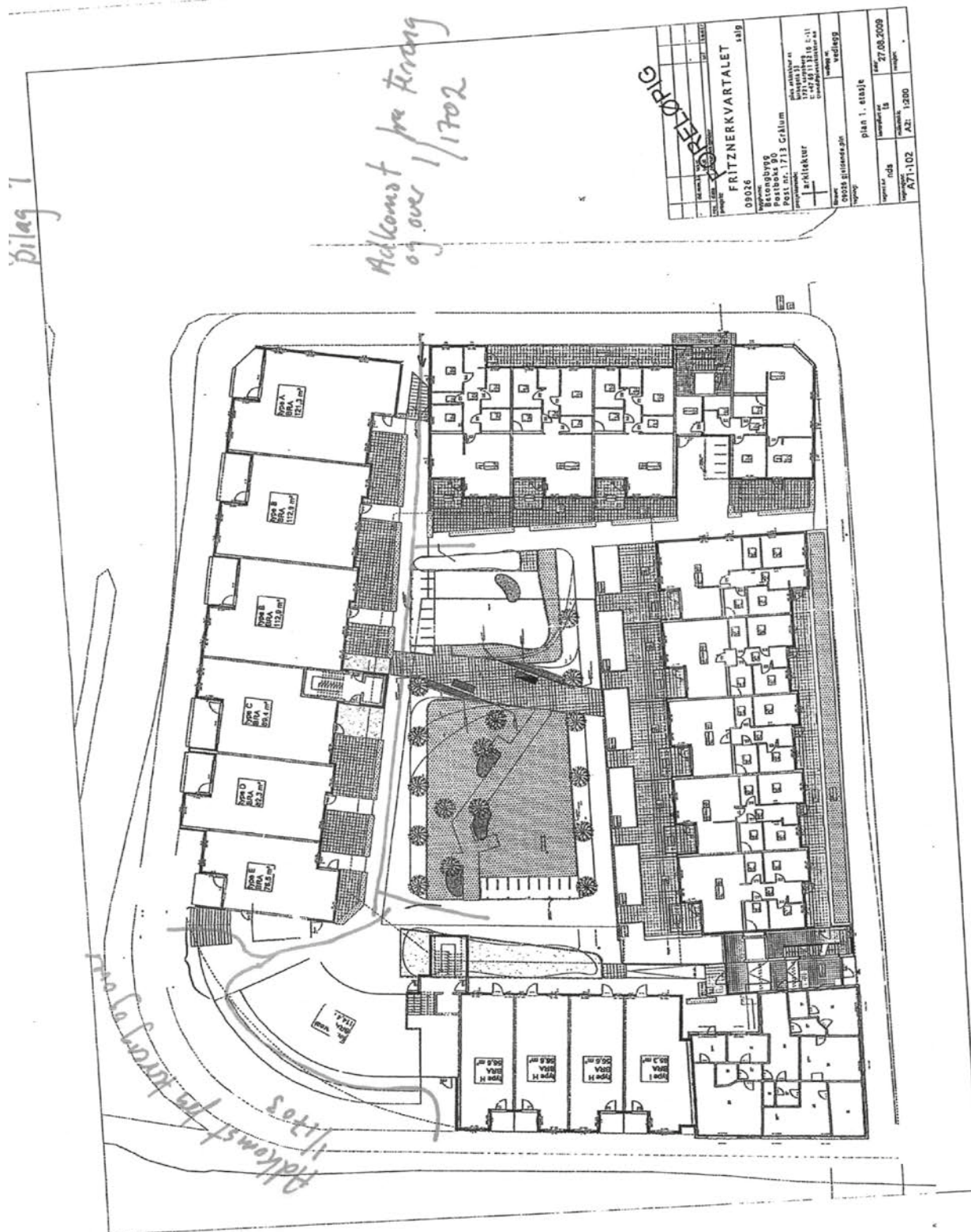
Erklæringen tinglyses på eiendommene gnr. 1, bnr. 1987 og 1988

Sarpsborg, 15. juni 2009

BETONGBYGG EIENDOM A.S
hjemmelshaver til gbnr 1/1987 og 1988


.....
Arne Skard


.....
Arne Chr. Skard



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601243232
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
874560642	SARPSBORG KOMMUNE KART OG GEODATA	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
943539111	Betongbygg Eiendom AS		Postboks 90, 1713 GRALUM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0105	1	1988

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Næringseksjon	Samleseksjon bolig	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0105	1	1988	0	1	1 / 18				Ja	Ja
0105	1	1988	0	2	17 / 18				Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 277037 Tinglyst: 10.04.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

28.03.2012 13:24

Side 1 av 1

0105 SARPSBORG
Sarpsborg kommune
Postboks 237
1702 Sarpsborg
Orgnr: 874560642

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.
PK

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0105	Sarpsborg	1	1988		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
943539111	Betongbygg Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	N	1	BG	13				25				37				49			
2	SB	17	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

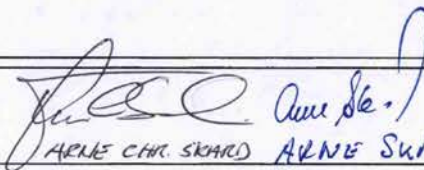
Sum tellere:	18	= nevner:	18
--------------	----	-----------	----

4. Supplerende tekst⁷⁾

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.

Dato | Partenes underskrift

16.02.12


ARNE CHR. SKARD ARNE SKARD

SF0217 04.2005 www.signform.no

Side 1 av 3

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) ☒ bruksenhets 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 mv.

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).

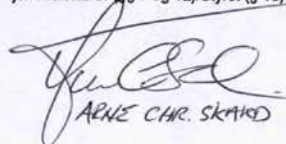
7. Underskrifter

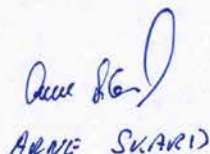
Sted og dato

16.02.12

Sarpsborg

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)


ARNE CHR. SKARD


ARNE SKARD

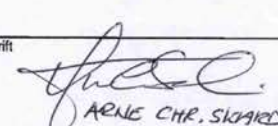
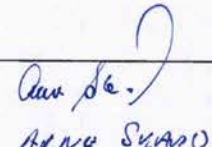
Ektefelle/registrert partner

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

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
1	1988			Sarpsborg kommune
Sted og dato			Stempel og underskrift	
Sarpsborg 28.03.2012			 Sarpsborg kommune Enhet byggesak, landbruk og kart	

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 ideel 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 elerseksjonsloven § 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 elerseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.	

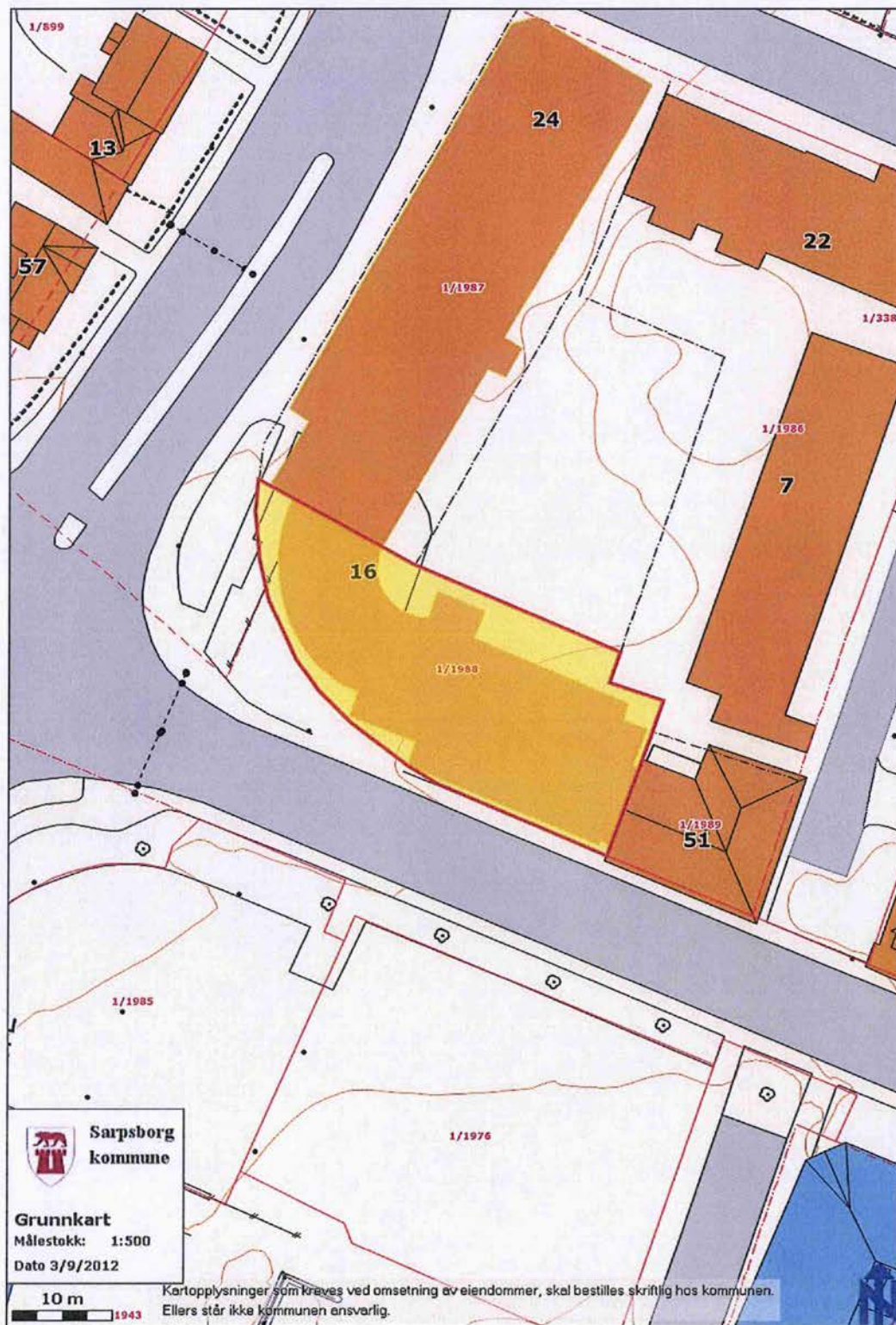
Dato	Partenes underskrift
16.02.12	 ARNE CHR. SKJARD
	 ARNE SKJARD

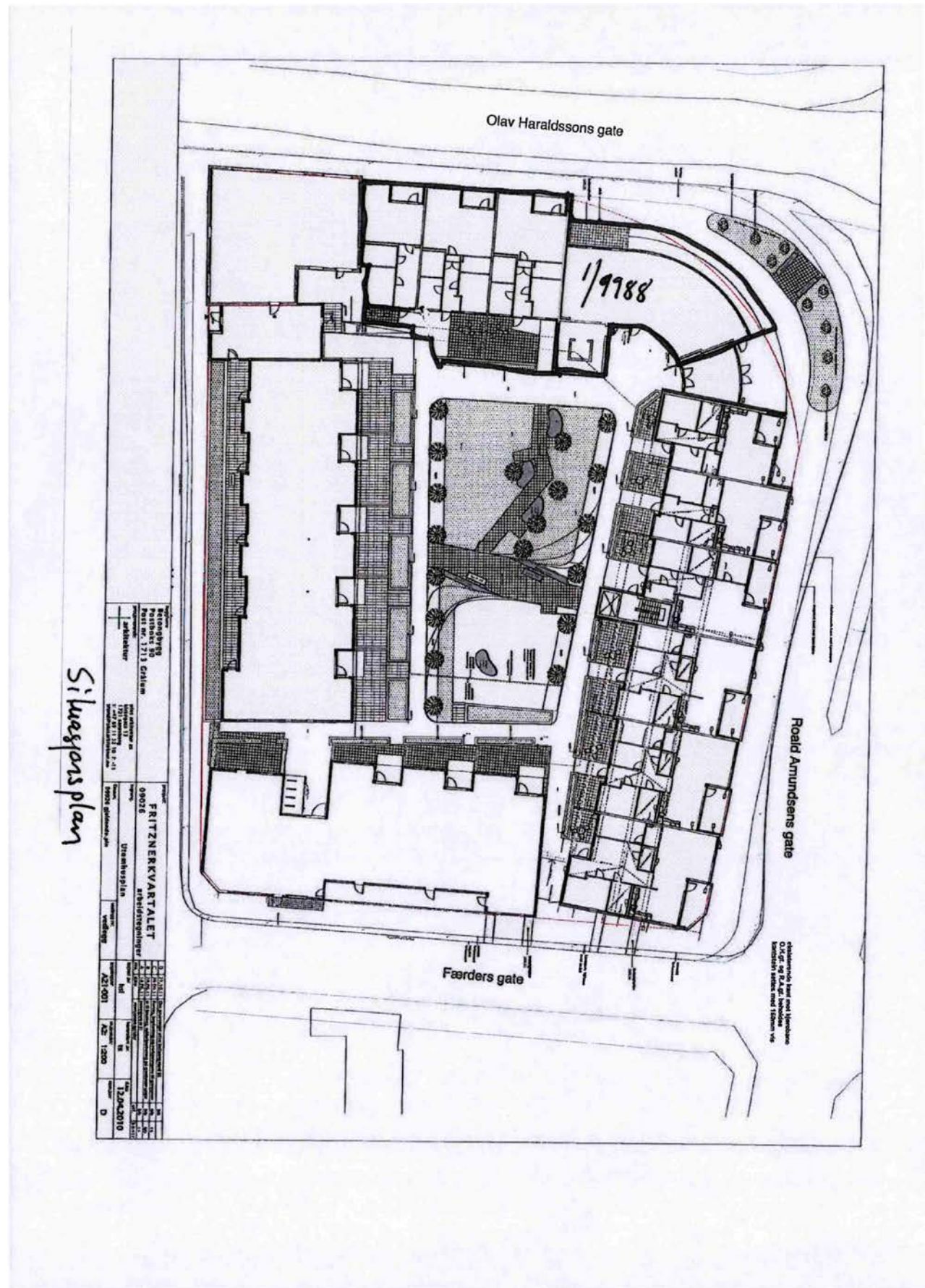
SF0217

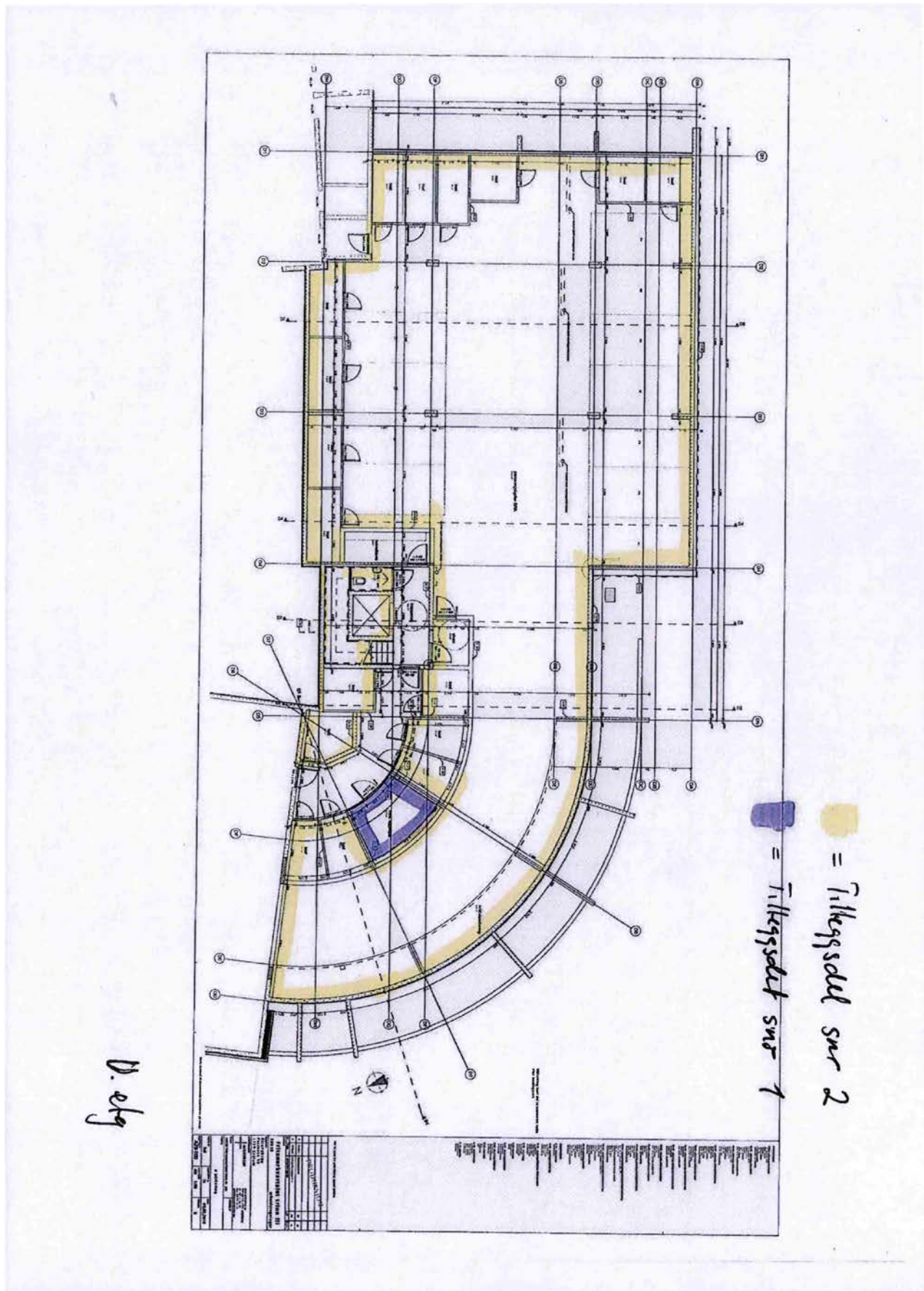
Side 3 av 3

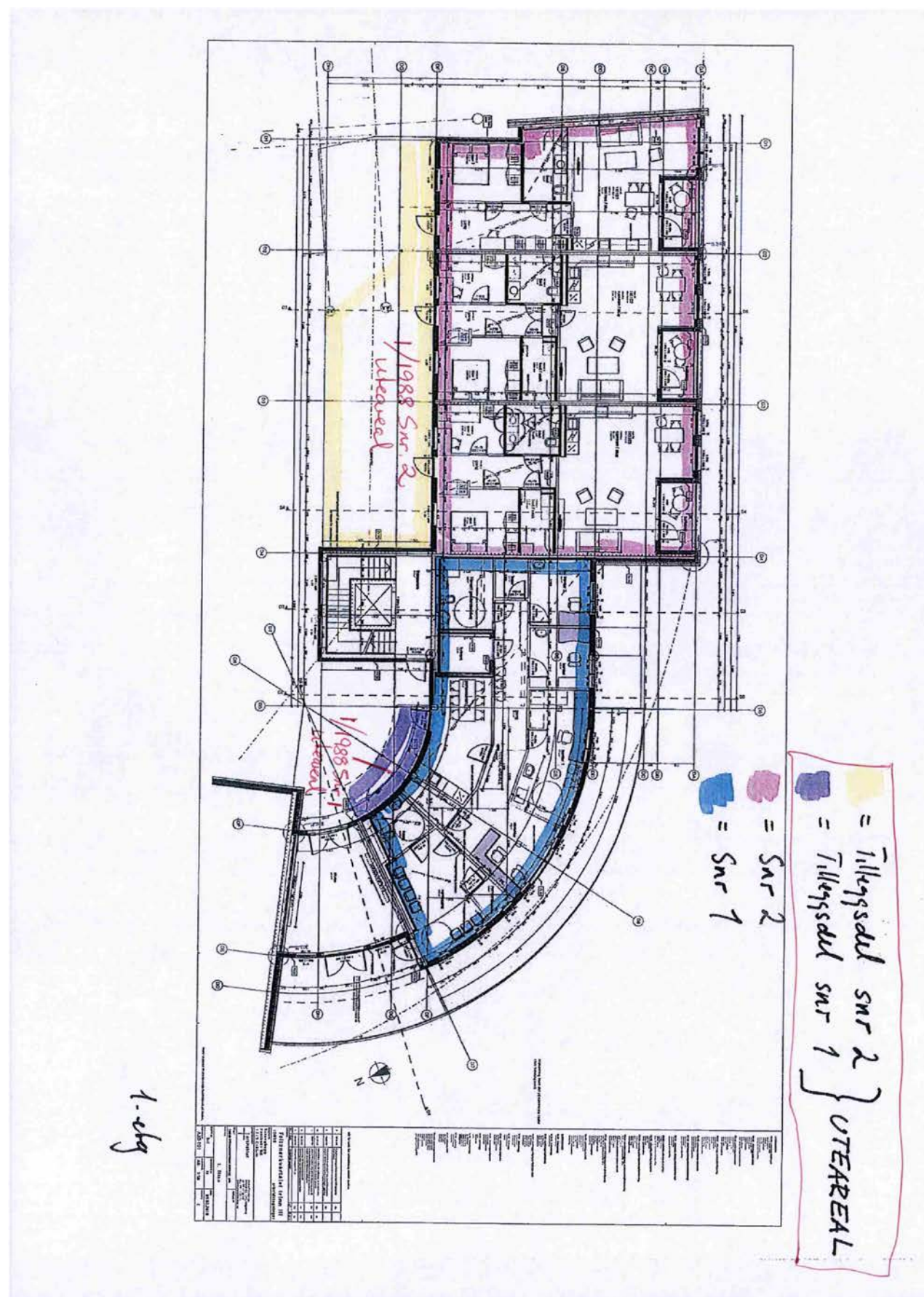
GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

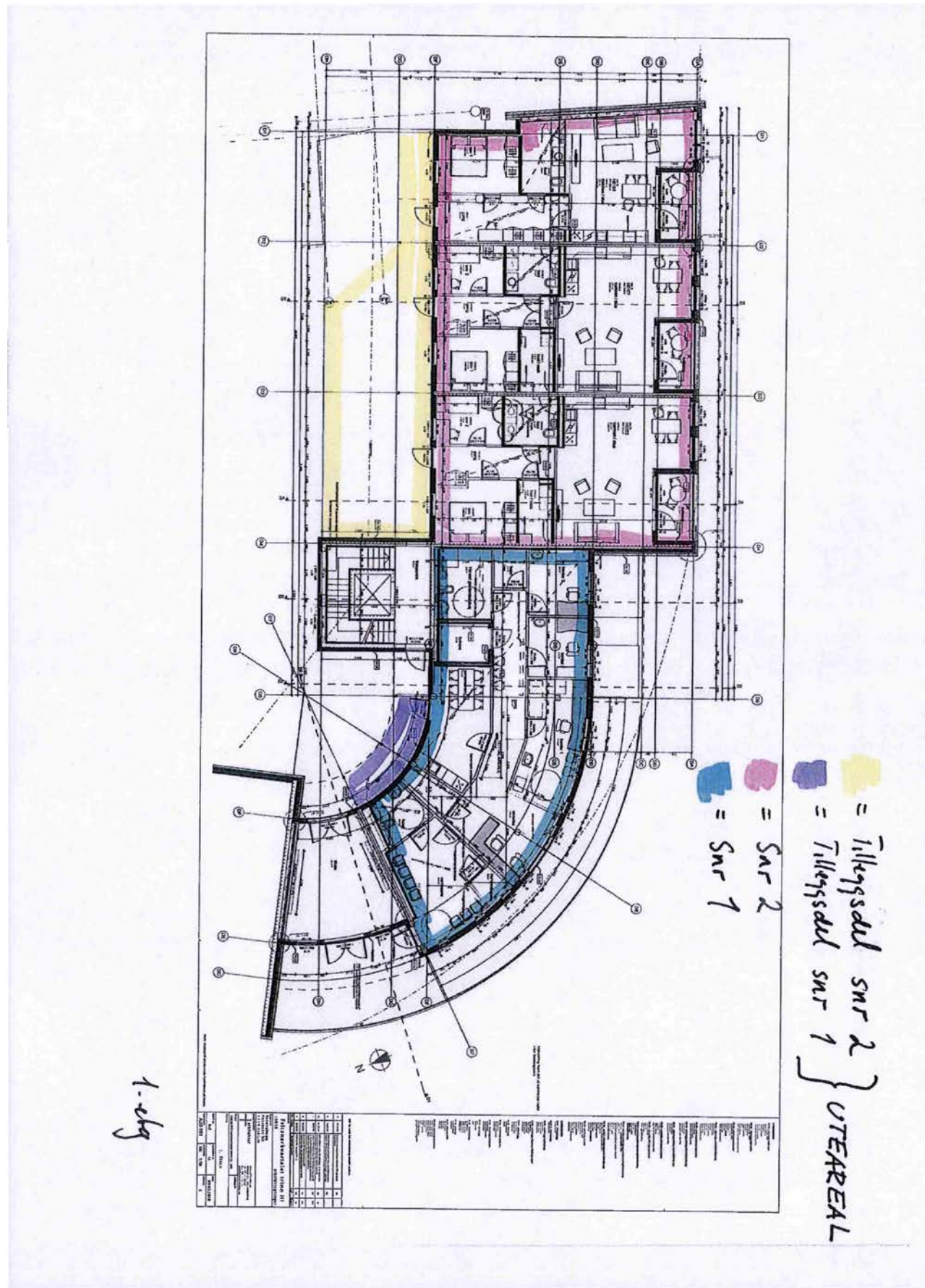
Side 1 av 1

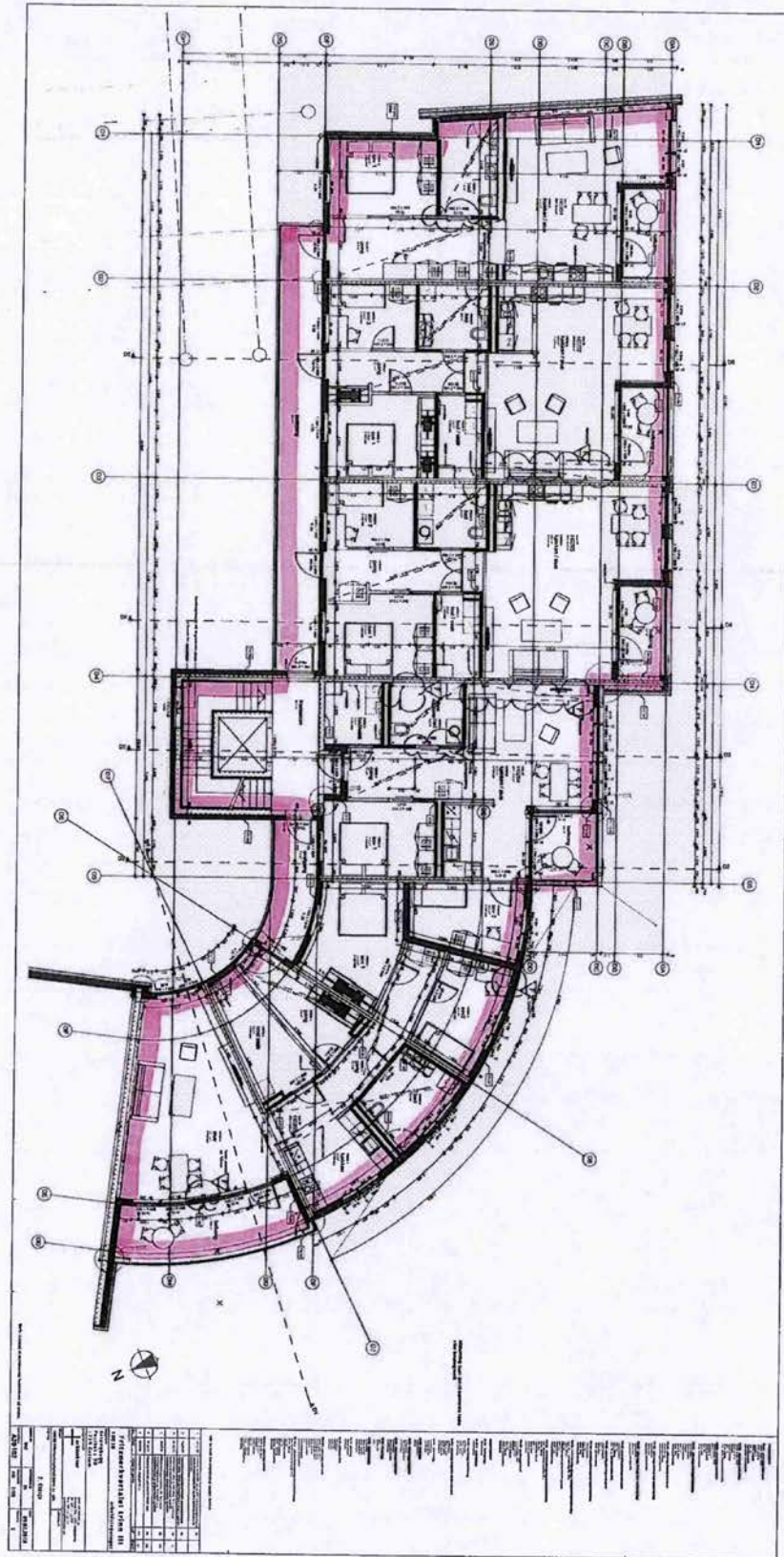






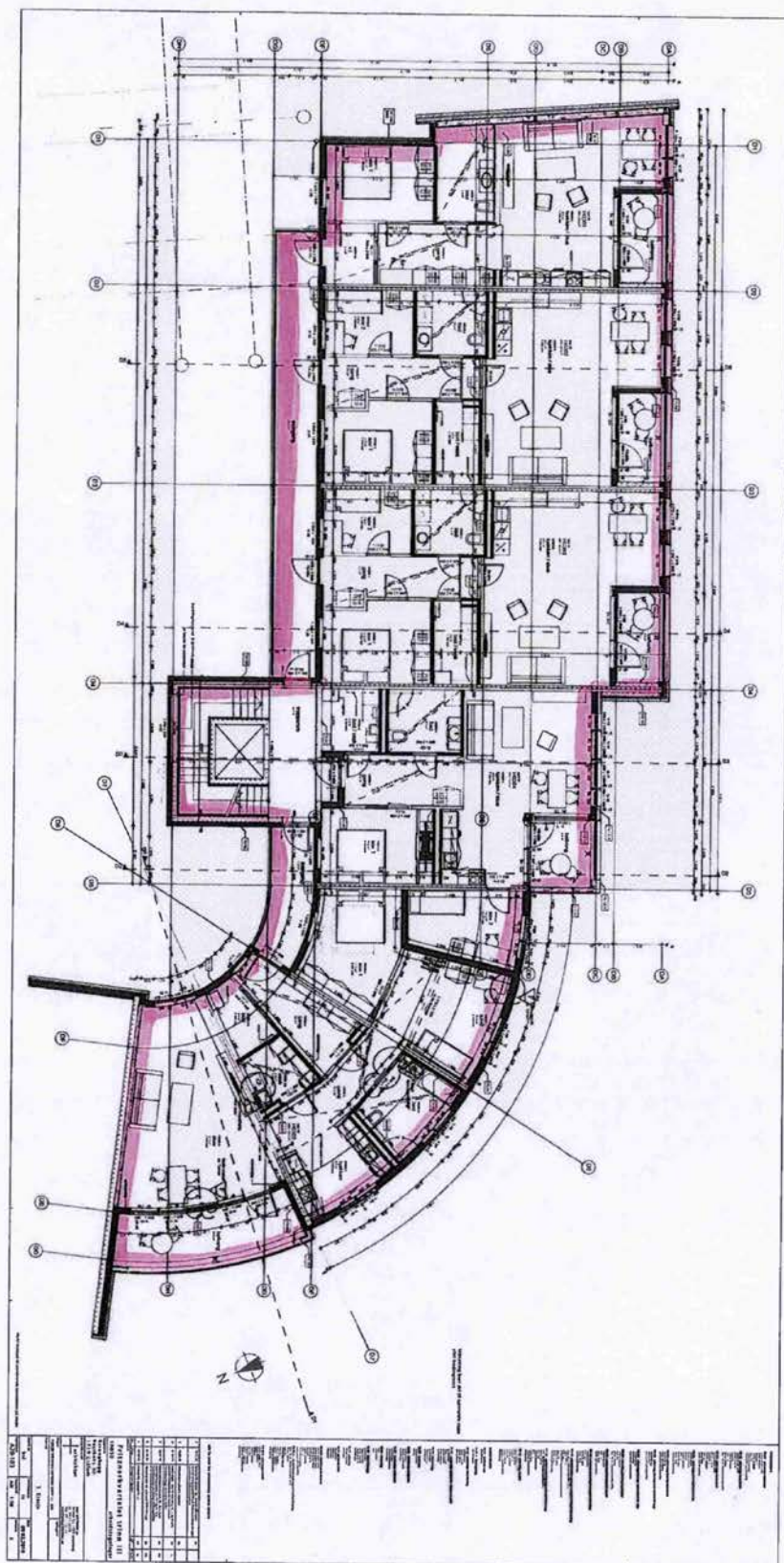






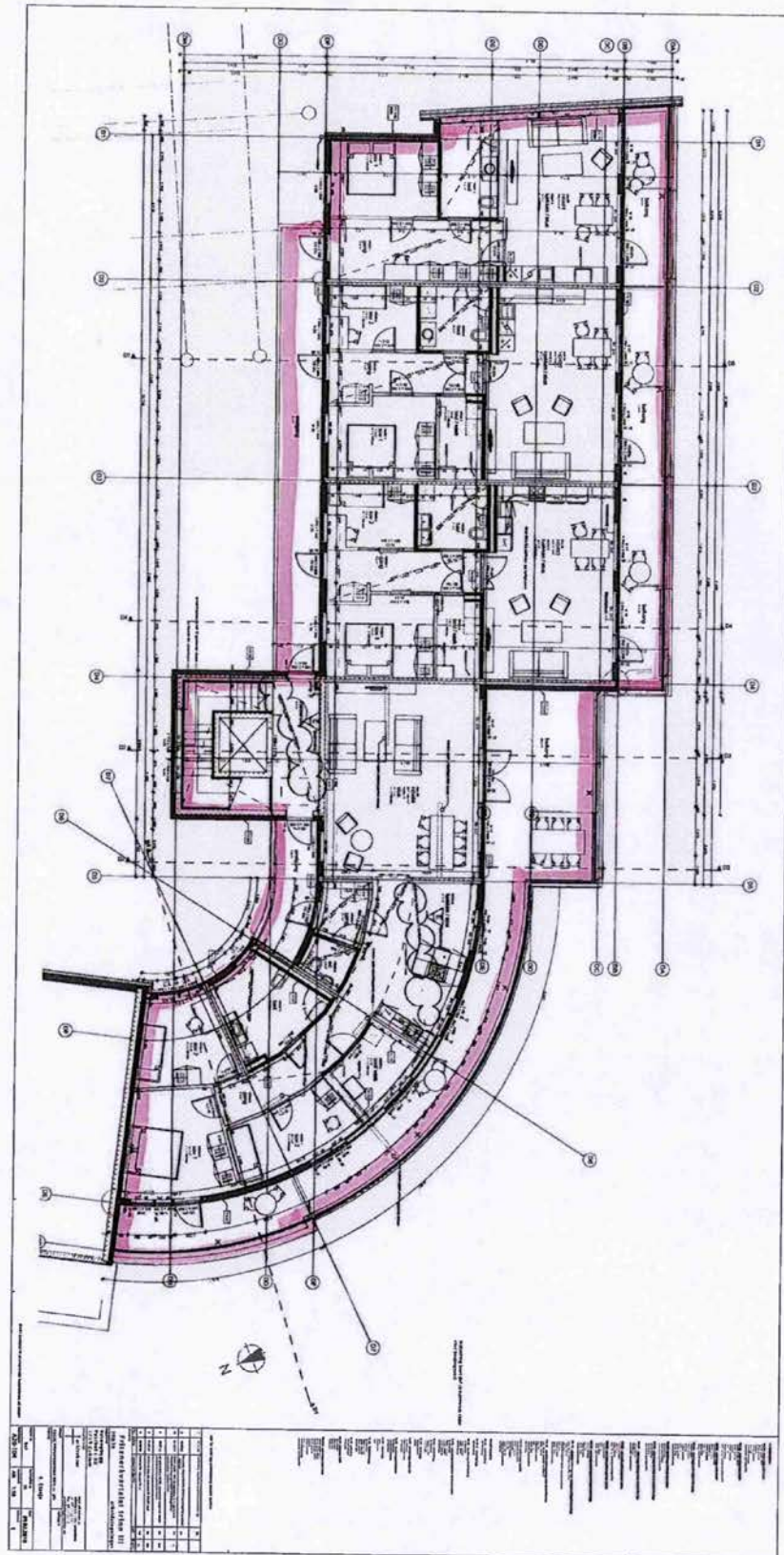
2. etg

= Svr 2



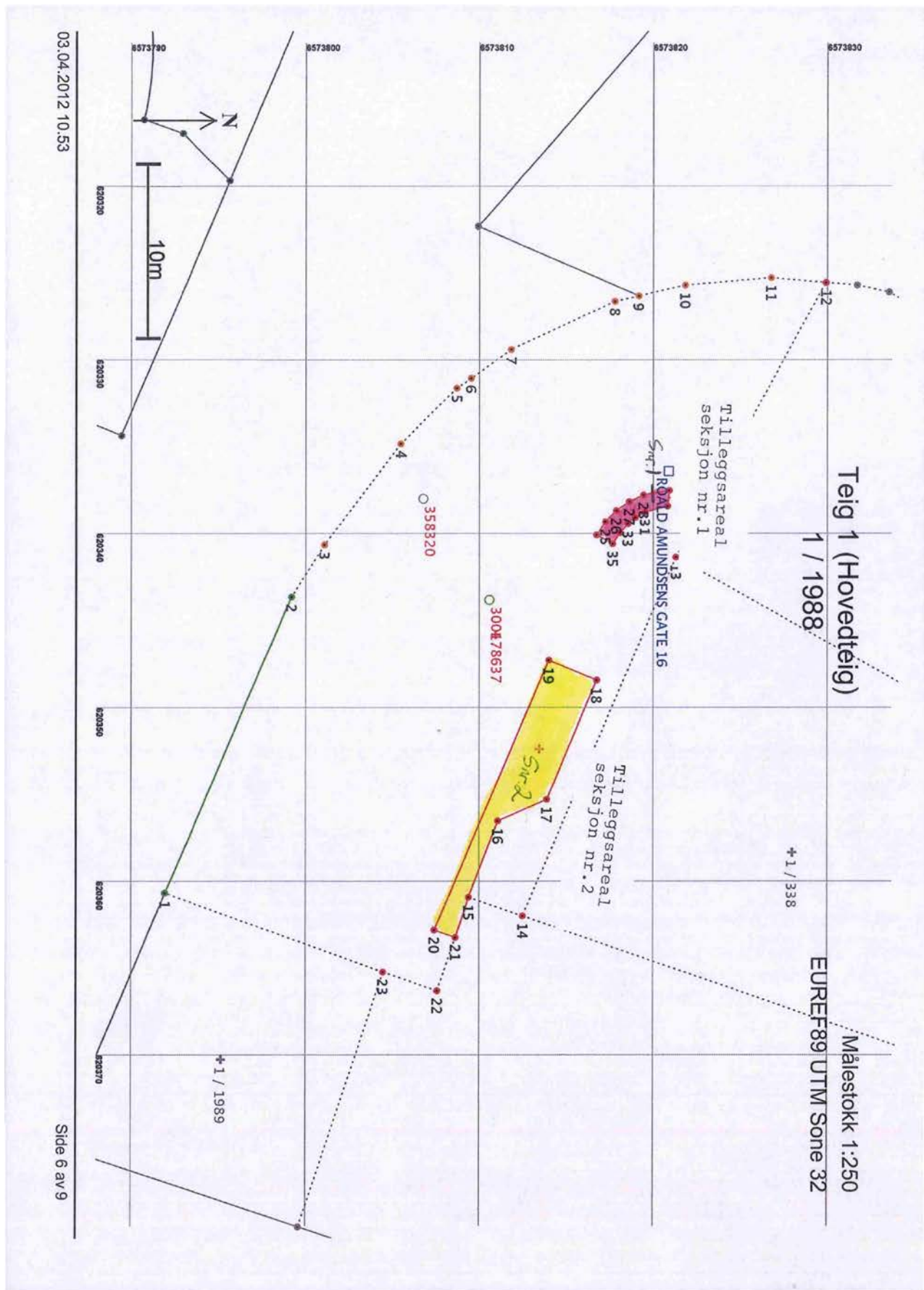
3.2kg

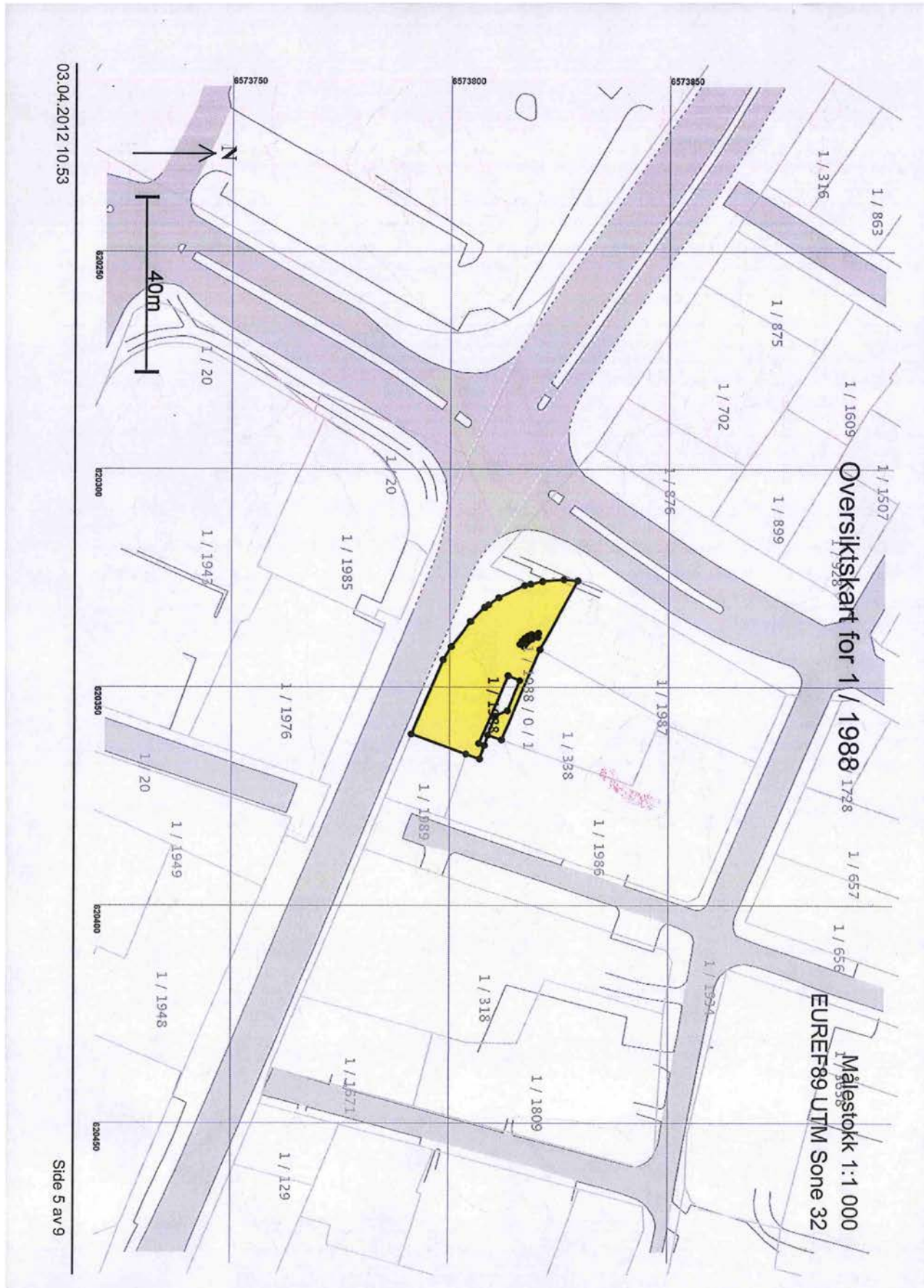
$$= \text{Snr} \lambda$$



4. etg

 = Små 2





Eiendom	3105 1/1988/0/2		
Utskriftsdato	01.02.2026	Antall datasett	17

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

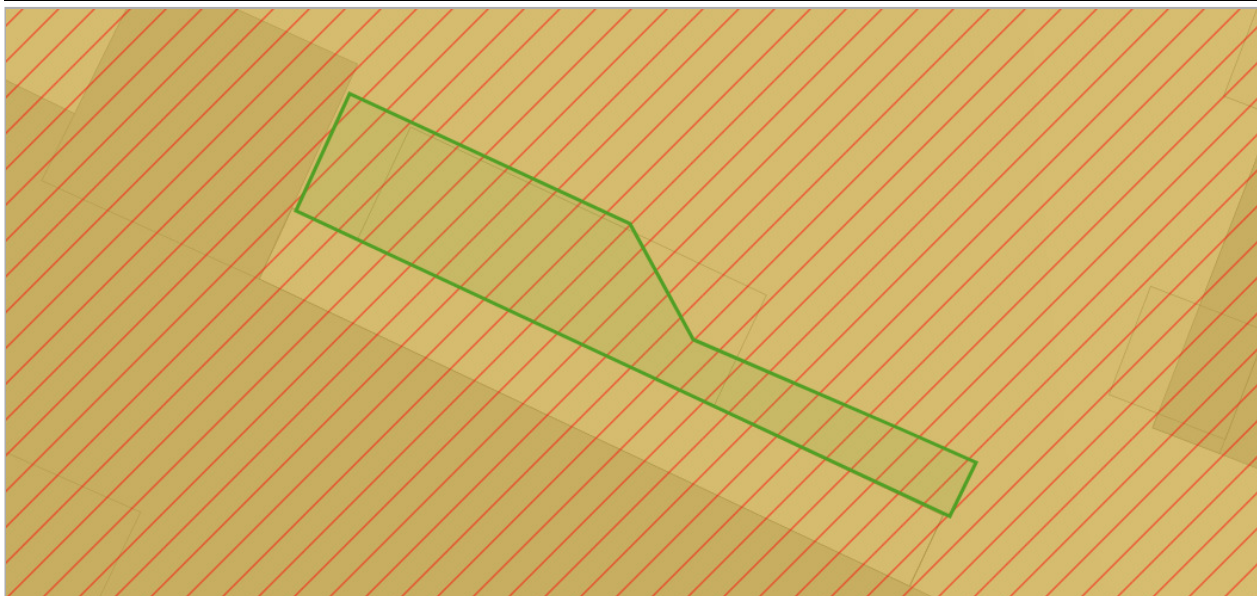
14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



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
KpFareSone	Rasfare
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpOmråde	Kommuneplanområde

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	(1130) Sentrumsformål

Bestemmelseområde

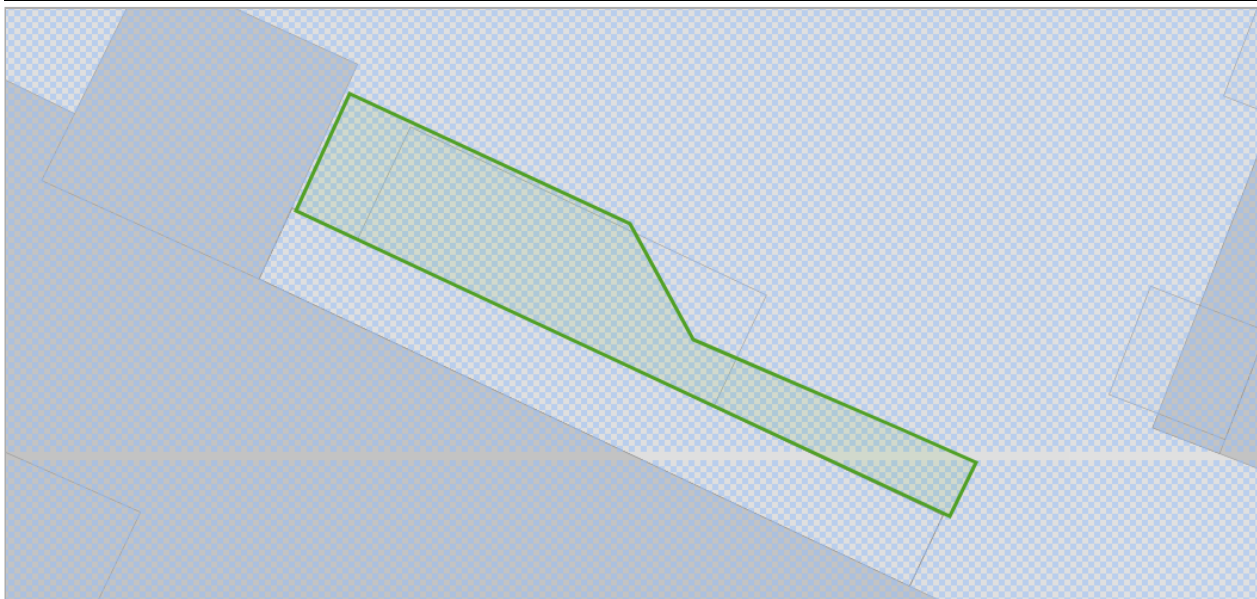
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Urban-høy C

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

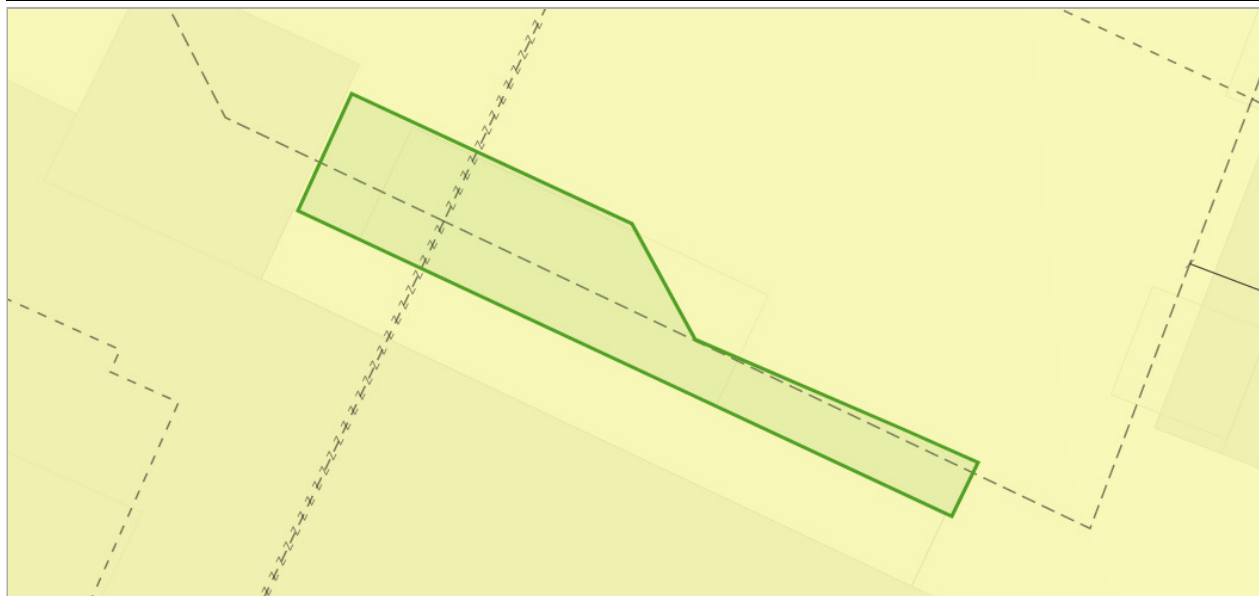
 Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Gangveg
RbFormålOmråde - Bygeområder	Boliger med tilhørende anlegg
RpOmråde	Planområde
RpJuridiskLinje	Eiendomsgrense oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Måtelinje avstandslinje
	Måtelinje avstandslinje symbol

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11088	Kvartal 47	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11088)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B	(110) Boliger	65

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Roald Amundsens gate 16	H0202	1/1988/0/2	84	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ERIKSEN LEIF 160949*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Roald Amundsens gate 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1707 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	205 Gleng	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	300178637		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	09.09.2013

3: Bygning 300178637: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 09.09.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	2225
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	122
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2347
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	650
Energikilder	Elektrisitet, Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	17

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.10.2007	11.11.2010
Igangsettingstillatelse	05.11.2010	11.11.2010
Midlertidig brukstillatelse	27.02.2012	29.02.2012
Ferdigattest	09.09.2013	30.09.2013

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	388	0	388	0	0	0
H03	5	457	0	457	0	0	0

H02	5	457	0	457	0	0	0
H01	3	303	122	425	0	0	0
K01	0	620	0	620	0	0	0

Borettslag

Navn	FRITZNERKVARTALET III BORETTSLAG	Org.nr	997765052
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	1/1988/0/2	36	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1988	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Roald Amundsens gate 16, 1707 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.

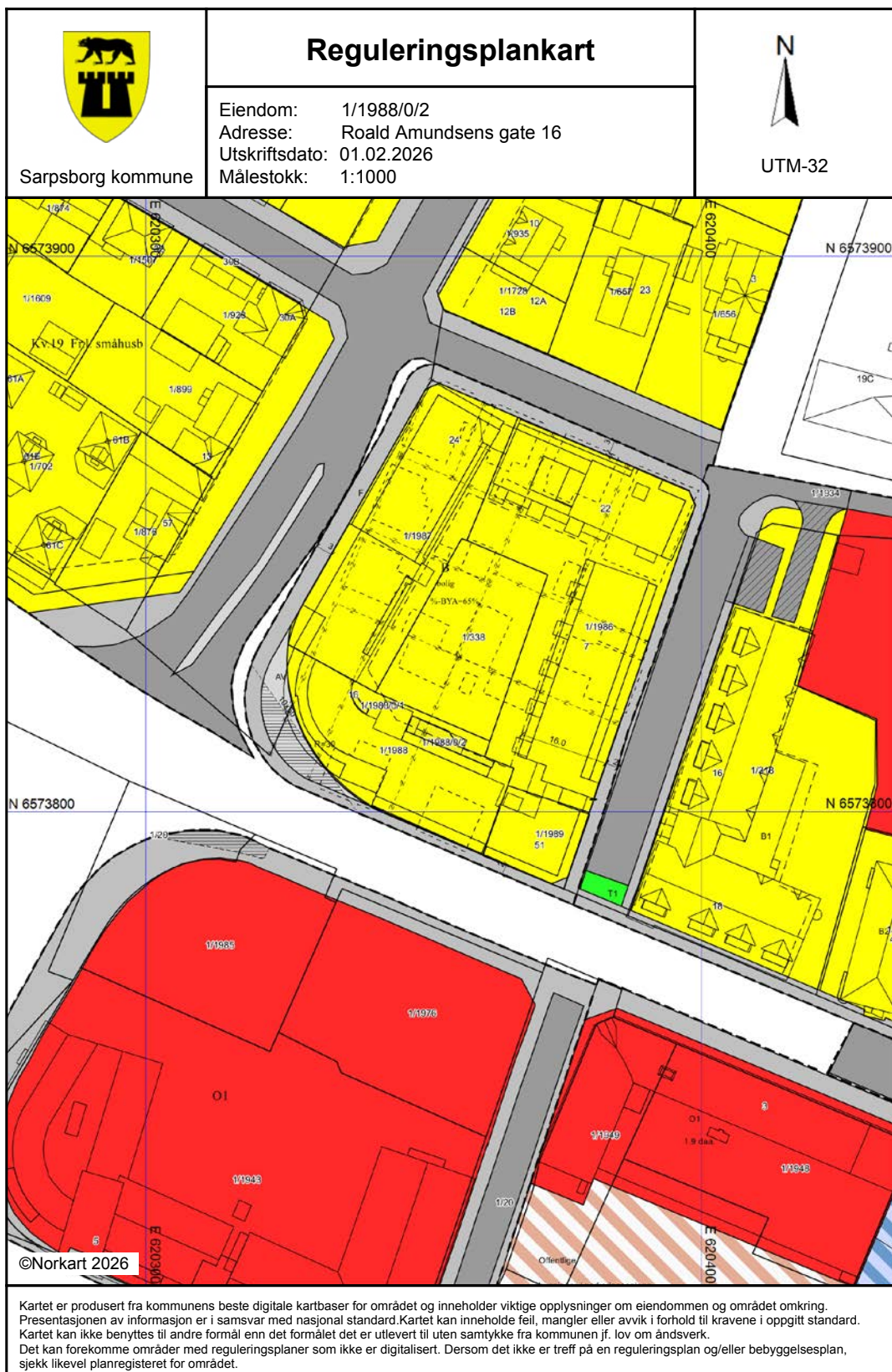
Id	201501		
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.06.2019		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf		
Delarealer	Delareal	745 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_01	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	12 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Delareal	733 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	

Delareal	733 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Urban-høy C
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11088
Navn	Kvartal 47
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.11.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/250/1188.pdf
Delarealer	Delareal 735 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B
	Delareal 1 m ²
	Formål Frisiktsone
	Delareal 4 m ²
	Formål Gangvei
	Feltnavn F Forau
	Delareal 6 m ²
	Formål Annen veigrunn
	Feltnavn AV



Tegnforklaring

	Område for planforslag
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for kontor
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 47

begrenset av

Olav Haraldssons gate, Roald Amundsens gate, Færders gate og Hals gate.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområde for boliger
- Offentlige trafikkområder - fortau og annen veggrunn
- Spesialområder –frisiktsone

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 20.11.2003

Reguleringsbestemmelsene er datert: **30.01.03**

Revidert: **09.09.2003** Byggeområdet justert i forholdt til frisksone rundkjøring
29.05.2007 Endring av pkt 2.1

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1

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. De estetiske kvaliteter skal også tillegges vekt ved utforming av utomhusanlegg/ubebygde arealer.

1.2

Samtidig med byggesøknaden skal det foreligge en situasjonsplan i M 1:200 som viser arealdisponering mht. bygningers plassering og organisering, adkomst- og kommunikasjon, varelevering, renovasjonsavhenting, parkering, uteoppholdsarealer med lekeplass, grøntanlegg og overflatebehandling, gjerder og forstøtningsmurer. Situasjonsplan som ikke tilfredsstiller kommunens krav kan avvises.

1.3

Bruk av reklameskilt skal tilfredsstille kravene i egen kommunal vedtekt om dette.

1.4

Avkjørsler skal være oversiktlige og trafiksikre.

1.5

Boligbebyggelse skal utbygges med parkeringsplasser som tilfredsstiller følgende krav til parkeringsdekning :

Boenheter mindre enn 65 m²: 1 biloppstillingsplass pr. enhet.

Boenheter mellom 65-85 m²: 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Boenheter over 85 m²: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Dersom det bygges felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter kan ovennevnte krav reduseres med inntil 20%, dog skal hver boenhet ha minst 1 biloppstillingsplass.

1.6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

1.7

Ekvivalent innendørs støy nivå skal for boliger ikke overstige 30 dBA. Ekvivalent støy nivå i uterom som regnes som bolignære uteoppholdsarealer skal ikke overstige 55 dB(A). Ved byggemelding skal det dokumenteres hvordan kravet blir tilfredsstilt. For supplerende opplysninger vises til rundskriv T-8/79 og T-1/86 fra Miljøverndepartementet.

1.8

Det er tillatt å etablere underetasje for parkering/lager/varetransport under opparbeidet utomhusareal/grøntanlegg/hage/fortau.

1.9

Totalt leke- og oppholdsareal skal være minst 5 m² pr. leilighet. Utomhusareal (fellesareal, leke- og oppholdsareal, med mer.) kan omfatte areal på dekke over overbygget etasje på kjellerplan, dersom det har adkomster som gir forskriftsmessig tilgjengelighet. Uteoppholdsareal på balkonger eller takterrasser kommer i tillegg.

2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER**2.1**

Bebyggelsen kan utføres med flatt tak. Det kan i fortauslinje oppføres bygninger med maksimum gesimskote/mønekote 67,5 meter. Fra hjørnet av Roald Amundsens gate/Færders gate skal bebyggelsen ha en maksimum gesimskote/mønekote på 64,8 meter i en lengde på minimum 30 meter langs disse gatene.

Fasadene i øverste etasje i hver bygningsdel skal være tilbaketrukket minimum 1,8 meter i forhold til fasadeliv i underliggende etasjer.

I bygningspartier med svalganger defineres fasadeliv av ytterkant svalgangskonstruksjoner. I svalgangspartier mot gaten skal ytterveggskonstruksjoner i øverste etasje trekkes tilbake minimum 1,4 meter i forhold til fasadeliv i etasjene under.

2.2

Tillatt BYA er 65 %. BYA er % bebygget areal pr. netto tomteareal. I BYA regnes ikke gårdsplass over kjelleretasje.

2.3

Bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot fortau. Byggelinje-kravet kan fravikes noelangs buen på hjørnet mellom Olav Haraldssons gate og Roald Amundsens gate. Bebyggelse kan oppføres i grense til nabobebyggelse med branngravl

2.4

Det skal tilstrebes en vertikal oppdeling av fasadene som ikke overstiger større lengder enn 15-20 m. Bygningen skal tilpasses terrengforskjeller som gjenspeiles i gesimshøydene.

2.5

Hjørnemotivet skal artikuleres sterkere enn bygningens øvrige fasader.

2.6

Balkonger mot gater tillates med inntil 0,5m utkraging i minimum 3,0 meters høyde over fortau. Utkraging kan økes til 1,2 m i minimum 6,0 meters høyde over fortau. Balkonger langs Roald Amundsens gate og Olav Haraldssons gate skal integreres i bygningsfasaden innenfor byggelinjen.

2.7

Det skal benyttes tegl, mur/puss og tre som hovedmaterialer i fasade mot offentlig gate og gårdsrom. Underetasje som eksponeres mot gate skal ha samme formspråk og materialbruk som de øvrige etasjer.

2.8.

I kvartalets kjerne innenfor byggegrense som vist på plankartet tillates bygninger i inntil 1 etasje med maksimum gesimshøyde 4 m. Bygninger kan plasseres i nabogrense.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1. FORTAU

3.1.1

Trafikkområder skal nyttes til fortau som vist på plankartet. Fortausarealet rundt kvartalet fungerer som frisisiktsone i forbindelse med vegkryss. I frisisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Det kan plasseres leskur på fortau i forbindelse med busslomme i Roald Amundsens gate. Leskuret bør fortrinnsvis være av glass, og plasseringen skal godkjennes av vegmyndigheten.

3.1.2

Nytt fortau og busslomme langs Roald Amundsens gate skal etableres senest ved ferdigstillelse av bygning(er) i ny fasadelinje i Roald Amundsens gate.

3.2. ANNEN VEIGRUNN

Annen veigrunn skal fungere som frisisiktsone i forbindelse vegkrysset R. Amundsens gate/ O. Haraldsons gate.

4. SPESIALOMRÅDER - FRISIKTSONE

4.1.

I frisisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

Tegnforklaring



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Roald Amundsens gate 16
1707 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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