

# Sverres gate 16

& HOLMSKAU  
PARTNERS



innhold

04

Velkommen til Sverres gate 16

---

08

Nøkkelinformasjon/Megler

---

32

Beliggenhet

---

34

Plantegning

---

38

Eiendommen

---

47

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

# Sverres gate 16

Strøken 3 (4)-roms selveier leilighet beliggende i byggets toppetasje ! Stuen forlenges av en solrik takterrasse på hele 60 kvm, hvor man kan nyte utelivet til fulle på solfylte dager og sene kvelder. Jacuzzi medfølger.

Det er også en balkong mot øst på hele 11 kvm gir en fin sone for morgenkaffen eller hvis kveldssola blir for sterk.

Utsikt over byen og mindre støy enn på gateplan. Dette gir en følelse av luft, lys og privatliv midt i sentrum. Her vil dere trives!

Bo sentralt og lev enklere. Et kompakt og lett tilgjengelig sentrum – alt du trenger i hverdagen. Rett ved finner du bakeriet på hjørnet, gågata med butikker, restauranter & caféer, samt andre servicetilbud.

Storbyen kjøpesenter & torget ligger en kort spasertur unna. Med ca. 1 time til Oslo enten med bil, tog eller buss gjør beliggenheten attraktiv også for pendlere.

### **& HØYDEPUNKTER**

- Lekker toppleilighet
- Herlig, takterrasse på 60 kvm og østvendt balkong på 11 kvm
- Terrassemarkiser både mot vest, syd og øst
- Sonos musikkanlegg med integrerte høytalere i soner inne & ute
- SIGDAL-kjøkken med MIELE hvitevarer av høy kvalitet. Benkeplate i sten.
- 2 soverom (mulighet for 3 soverom, da walk in closet har vindu og opprinnelig var tegnet inn som et soverom)
- 1 walk- in closet med gode oppbevaringsløsninger for han og henne
- 1 flislagt hovedbad med SIGDAL baderomsinnredning m/ dobbel servant, god plass, dusjsone og to vinduer som slipper lyset inn
- 1 flislagt bad/ vaskerom ned dujsone, wc og fin plass for vaskemaskin & tørketrommel
- Ekstern kjellerbod på 5 kvm
- Innbydende entré & porttelefon med bildeoverføring
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Garasjeplass m/ el-bil lader og fjernbetjent portåpner til garasje
- Heis fra hovedplan og fra parkeringskjeller opp til leiligheten. Kort avstand fra heis inn i leiligheten
- Gågate & bakeri rett ved!
- Kort gangavstand til togstasjonen & bussterminalen

Velkommen!



## Sverres gate 16

Prisantydning	7 500 000
Omkostninger	188 500
Totalpris	7 698 450
Fellesutgifter	4 441 pr. mnd.
Bruksareal	110,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	105,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	5,0 m <sup>2</sup>
TBA	71,0
Soverom	2
Etasje	4
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	724 m <sup>2</sup>
Byggeår	2014





# Kontakt vår megler



**Monica V. Aronsen**

Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

[monica@partners.no](mailto:monica@partners.no)

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg



Perfekt for avslapning  
i ditt eget hjem

Soner for alle  
anledninger

Sone 1 - Jacuzzi



Terrassemarksien sørger for lun sone på kveldstid. Jacuzzi er perfekt også på vintertid



Her er det flotte solforhold mot øst, syd og vest. Fem soner delt opp for ulike anledninger



Her bor du på byens tak med byen nedenfor og kveldssolen i horisonten

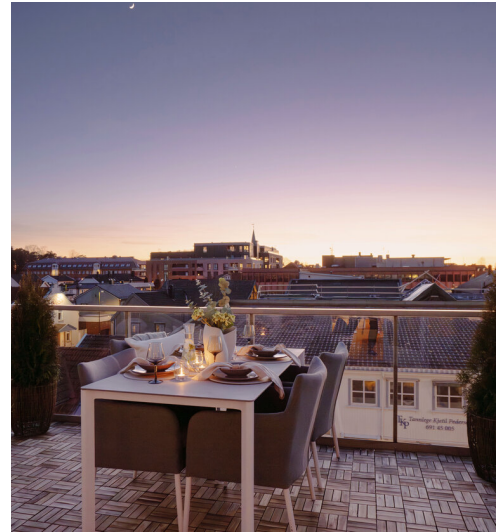


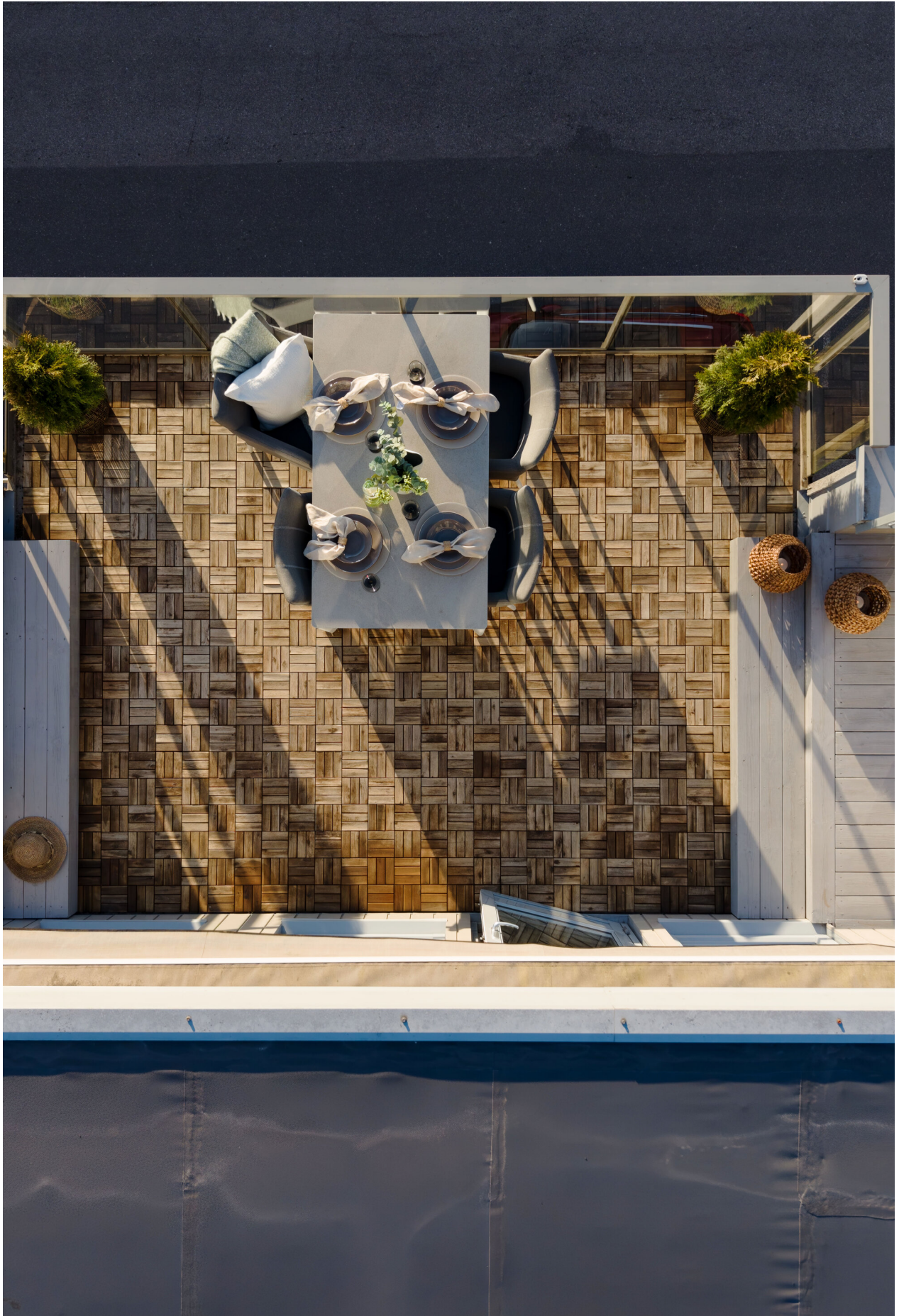
Sone 2 - mot vest. Gode arealer med terrassemarkise



I nedre del av  
langsiden på  
terrassen er det  
plass til en  
behagelig  
sofagruppe.

På midtre parti er  
det god plass til  
spisebord. Fint å  
sitte under  
terrassemarkisen







Balkong sett fra syd. Skjernet med lèvegg mot sameiet. Elektrisk terrassemarkise og utsikt over sameiets fellesareal nedenfor



Sone 4 - Balkongen på 11 kvm har utsikt utover byens nye arkitektur. Her har du morgensola perfekt inn for å





Sigdal kjøkkeninnredning med takhøye skap.



Integreerte hvitevarer fra Miele



Kjøkkenøy med vinskap. Sitteplass ved kjøkkenøy. Høytaler i tak i ulike soner med Sonos anlegg integrert



Benkeplate og sideplate i mørk sten.



Lyset slippes inn i leiligheten og stuen bader i naturlig lys



Døren leder inn til soverom 2



Stuesone - skjult anlegg for flatskjerm og lydplanke.



Denne delen er benyttet som spisesstue. God plass for vitrineskap og oppheng av bilder



Utgang til østvendt balkong i enden av dette rommet





Kveldsstemming med kveldssolen som hilser på



Kveldsbilde i stuen. Downlights i tak. Integreerte høytalere fra Sonos i tak.



Plass til dobbeltseng og nattbord. Tv på vgg kan medfølge



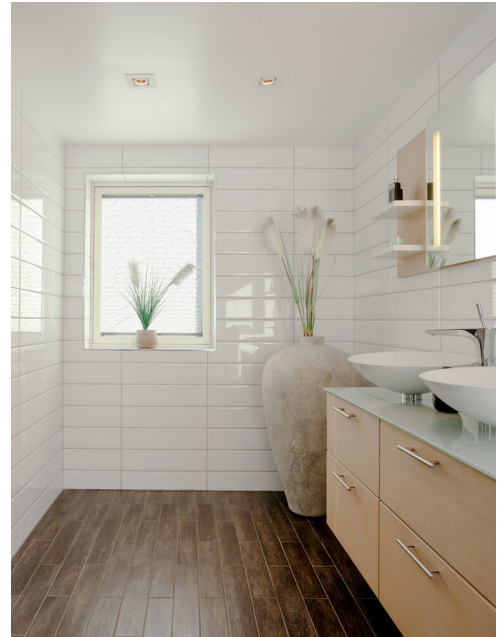
Utsikt fra soverom til terrassen med Jacuzzi



Hovedsoverom med to vinduer, smakfull tapet



Omkledningsdel ved halvvegg til høyre. Dusjsone med frostet glassdør



Her er det godt med plass



Hovedbad med to vinduer. Smakfullt bad med SIGDAL baderomsinnregning, brune fliser på gulv og lyse fliser på vegg



Separat walk in closet (garderoeberom) med god innredning som gir plass til klær for han og henne. Vindu rett frem som er plendet av. Dette rommet kan også brukes som et lite soverom



Soverom 2 med bred skyvedørgarderobe. Brukes som kontor i dag. Godt med lysinnslipp





Bred dusjnise & veggrent toalett. Liten servant med speil



Teknisk rom innenfor.



Meget praktisk vaskeroms-sone





Entrè med skyvedørsgarderobe i speilfronter



Verandadør ut til balkong mot øst.  
Velkommen tilbake!







# Beliggenhet

Leiligheten ligger på toppen i en ny bygård fra 2014/2015, med beliggenhet sentralt i Sarpsborg sentrum.

Gågaten, et lokalt bakeri og sentrum med alle sine servicetilbud befinner seg rett utenfor døren.

Leiligheten har en sjelden kombinasjon av i sentrumsnærhet og grønne omgivelser. I umiddelbar nærhet finner du flotte turområder som i Kulåsparken og Borregårdsparken. Dette er populære parker for både avslapning, trening, lekeplass for barna og hyggelige spaserturer. I Kulåsparken arrangeres det jevnlig konserter. Dette er noe nåværende eiere har satt stor pris på. Det er mulig å sitte på din egen takterrasse og lytte til konserten.

Like i nærheten ligger også Glengshølen & bryggepromenaden. Et idyllisk område ved vannet, som gir gode muligheter for rekreasjon i rolige omgivelser. Du kan gå videre herfra opp til Ravneberget fort og/ eller inn i Sarpsborgmarka med et stort rutenett med merkede stier.

Sarpsborg er en av Norges eldste byer, og området byr på både historie og kulturopplevelser. Borgarsyssel Museum ligger i kort avstand fra boligen, og gir et spennende innblikk i regionens rike historie. Det samme gjelder Sarpefossen som ligger i bakkant av Borgarsyssel.

For pendlere er det kort vei til bussterminal og jernbanestasjonen.

Glommastien ligger i nærheten og det er en merket runde langs Glomma tur/ retur Fredrikstad. Dette er en populær sykkelrute for mange.

# Plantegning



# Innhold

Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom,  
soverom 2, hovedbad og walk in/garderoberom.  
Takterrasse m/ jacuzzi. Balkong.  
Bod i kjeller.

BRA 110,0 m<sup>2</sup>

---

BRA-I 105,0 m<sup>2</sup>

---

BRA-E 5,0 m<sup>2</sup>

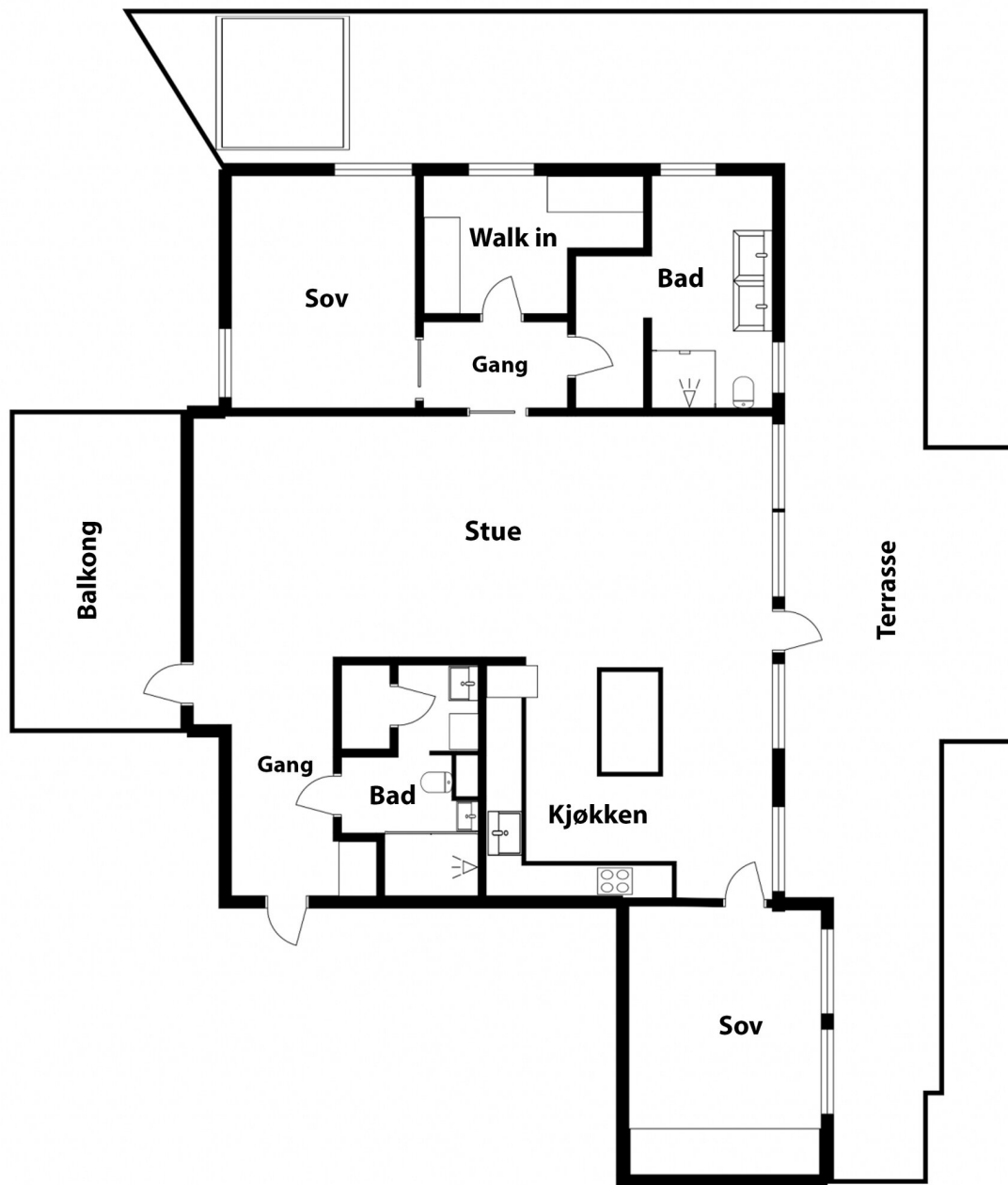
---

TBA 71,0 m<sup>2</sup>

---

# Sverresgate 16

## 4.etg



& HOLMSKAU  
PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.  
Avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 110,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 105,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 71,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Standard

### Stue | Lys & luftig

Lekker stue med nydelige detaljer! De store vindusflatene gir godt med naturlig lys. Overflatene er malt i et tidløst fargevalg og har lekre tapeter på veggene. Gulvet er belagt med parkett. Rommet er perfekt for å muliggjøre store og sosiale soner med plass til mange gjester. Du har en naturlig plass til både sofagruppe, TV med tilhørende møblement og ulike oppbevaringsløsninger.

### Balkong | Solrik & luftig med lite innsyn

Fra stuen er det utgang til takterrasse på hele 60 kvm. Ekstra utvendig stikkontakt + stikkontakter til markiser (2021) Ny terrassemarkise over Jacuzzi (2021)

Privat balkong på 11 kvm er belagt med fliser Fra balkongen er det utsikt over sameiets felles grøntområde. Ny elektrisk markise i full bredde (2021)

### Kjøkken | Sosialt & effektivt

Kjøkkenets utforming er svært praktisk og funksjonelt til sitt bruk. Lekker Sigdal kjøkkeninnredning byggeår med slette hvite fronter og benkeplate av sten. Kjøkkenet har en meget funksjonell utforming som sørger for rikelig med skaplass og effektive arbeidsflater. De integrerte hvitevarene medfølger handelen. Byttet blandebatteri (2025) og byttet motor på vinskapp i kjøkkenbenk.

### Soverom | Areal effektivt & skjermet

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng,

nattbord på hver side og øvrig møblement. Det er to vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys på soverommet. Veggene er holdt i mørke farger og lekker tapet og gulvet er belagt med parkett.

### Bad 1 | Romslig & moderne

Tidløst, flislagt baderom med behagelig gulvvarme. Inneholder dobbel servant med underskap i innredning fra SIGDAL, vegghengt speil med overlys og stikkontakt, vegghengt toalett og dusjsone. Nye dusjhoder på begge bad. Hansgrohe Raindance Select (2025)

### Bad 2 | Vaskerom

Tidløst, flislagt baderom med behagelig gulvvarme. Vegghengt toalett, dusjsone og servant med veggspil. Fin sorteringsløsning fra Elfa for skittentøy.

### Walk in closet | Garderoberoom | Mulighet for et lite soverom

Godt utstyrt garderoberoom for han & henne. Et vindu i rommet som gir rommet flere bruksmuligheter

### Entré | Skyvedørsgarderobe med speil fronter & dørcalling

Når du kommer inn i leiligheten møtes du av en fin entré. Du har plass til knagger og ulike oppbevaringsmøbler for å henge av deg yttertøy. Det er adkomst via felles trappeoppgang med heis.

Garasjeanlegg med direkte adkomst opp til 4.etg.

### Overflater

Gulv: Parkett, fliser  
Vegg: Tapet, malte flater, fliser  
Himling: Malt

### Oppussing

Boligen er jevnlig oppgradert og godt vedlikeholdt siden innflytting i desember 2019:

Soverom: Montert Luxaflex på begge vinduene (2020)

Vaskerom: Montert ELFA skittentøyskurver (2020)

Terrasse: Byttet ozonator på Jacuzzi (2020)

Kontor: Lagt inn vannledning fra kjøkken til fryser for isbitproduksjon (2020)

Balkong: Ny elektrisk markise i full bredde (2021)

Terrasse: Elektrisk markise over Jacuzzi (2021)

Garasje: Installert elbil-lader (2021)

Terrasse: Ekstra utvendig stikkontakt + stikkontakter til markiser (2021)

Kjøkken: Byttet motor på vinskapp i kjøkkenbenk (2021/2022)

Stue: Montert Samsung 65 tommer QLED The Frame 4K TV, samt en Sonos Arc 5-kanals lydplanke (medfølger ikke ) Til lydplanken følger det med en Sonos Sub Mini trådløs Subwoofer. Sonos anlegg og høyttalere følger leiligheten (2023)

Kjøkken: Byttet blandebatteri (2025)  
Bad: Nye dusjhoder på begge bad. Hansgrohe Raindance Select. (2025)  
Gulvvarme: Byttet aktuatorer og termostater i regi av sameiet (2026)  
Terrasse: Kjøpt ny fjernkontroll til markisene (2026)

#### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningskilt i forbindelse med fellesvisninger.

#### **Parkering**

Garasjeplass i felles garasjeanlegg medfølger leiligheten. Det er montert elbil-lader ny i 2021

#### **Selgers egenerklærings skjema**

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
2021, hadde en punktering av takbelegget i gesimsen over balkong 2021 da de som monterte markisen på balkongen (mot øst), punkterte takbelegget. Dette ble reparert av fagmann.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
2021, montert el-bil lader i garasjen. Montert ekstra stikkontakt på terrasse, samt stikkontakter til nye markiser.

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
2026, skiftet aktuator på anlegget, i tillegg til samtlige termostater. Dette er gjort i regi av sameiet, som også sitter på dokumentasjon.

Har det vært skadedyr i leiligheten?  
Det er observert enkeltstående skjeggkre sporadisk, anslagsvis et par ganger i året. Ingen kjent utbredt forekomst.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
Har store bilder i gang (utenfor ytterdør), og i stue og kjøkken. Bak bildene vil det være flere skruer hull og/eller hull etter gipsplugger eller lignende, ettersom vi har byttet på hvilke bilder som henger hvor. Noe fuktskade på innvendig vinduskarm på soverom. Har kommet fukt inn når vinduene har stått åpne i regnvær.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

#### **Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra**

#### **tilstandsrapport**

4. etasje > Bad  
Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### **Tiltak**

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

#### **Byggemåte**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Blokken har betongtrapp. Heis fra inngangsparti og parkeringskjeller.

Yttertak er forholdsvis flatt, og belagt med membran. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Bygningen har 2 stk. terrassedører i tre. Dører er utvendig beslått med aluminium. Takterrasse på ca. 60 m<sup>2</sup> med betongdekke. Overflaten er utført med en kombinasjon av trebord og plastfliser. Rekkverk er utført i glass og stål. Terrassen er tilknyttet boligen med adkomst fra oppholdsrom. Det er montert 2 stk. elektriske markiser. Balkongen er oppført med dekke i betongkonstruksjon og overflate med flislagt gulv. Rekkverk fremstår som glassfelt med metallrammer. Det er montert elektrisk markise. Areal ca. 11 m<sup>2</sup>.

#### **Tomt**

Denne tomten er eiet. Felles for sameiet.  
724,00 kvm.

I bakgården har sameiet et inngjerdet fellesområde som er opparbeidet med gressplen og en felles uteplass.

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.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest er gitt - 10.12.2015.

#### **Adgang til utleie**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

#### **Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med fjernvarme.

Energikarakter: D - Grønn

Energiforbruk foregående år var 20 048 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

#### **Tekniske installasjoner og VVS**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varme gjennom fjernvarmeanlegget til Sarpsborg kommune. Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka. Boligen har sonestyrt vannbåren gulvvarme. Det er opplyst at aktuatorer og termostater er skiftet i 2026 i regi av sameiet, utført av ØK TEKNIKK AS. Elektrisk anlegg med 63 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

#### **Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 7 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

187 500,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

7 698 450,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### **Felleskostnader**

Kr. 4 441,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Godtgjørelse til styret  
Arbeidsgiveravgift  
Annen personalkostnad  
Elektrisitet  
Fjernvarme  
Tilbakebetalt for fjernvarme og vann  
Vann og avløp (forbruk fakturert sameiet)  
Renhold  
Leie datasystemer (Tripletex regnskap)  
Driftsmaterialer  
Reparasjon og vedlikehold bygning Vedlikehold uteområde  
Ventilasjon  
Heis serviceavt. vedlikehold  
Brannalarm, nødløys serviceavt. Røkluke, serviceavt.vedlikehold  
Garasjeport, serviceavt. vedlikehold  
Pumpekummer, serviceavt. vedlikeh. Sprinkelanlegg, serviceavt. vedlikeh.  
Fjernvarmeanlegg, service, vedlikehold  
Reparasjon og vedlikehold utstyr  
Reparasjon og vedlikehold annet  
Honorar regnskap  
Kontorrekvisita  
TV/internett (Altibox)  
Kontingent fradragsber. Huseierne  
Forsikringspremie  
Årsmøte og beboermøter  
Bankgebyr

Det innbetales kr.800 á konto pr. måned i tillegg til felleskostnadene til dekning av leilighetens forbruk av fjernvarme og vann. Dette blir avregnet for hver leilighet i januar hvert år. De aller fleste får tilbake penger.

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.

#### **Kommunale avgifter**

Kr. 19 230,- for 2026.

### **Eiendomsskatt**

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 1 053 910,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 4 215 638,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

### **Sameiet**

Orgnr: 914729254  
Forretningsfører: Tune Regnskaps Consult AS

### **Forkjøpsrett og styregodkjennelse**

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett. Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenr. 5296842.

### **Vedtekter og husordensregler**

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen

kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenneparabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Beboere og seksjonseiere med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets eiendom inkludert fellesarealer umiddelbart. Likeså spor etter poter m.v. Lufting av dyr skal ikke foregå i atriet/hagen. Det må tas hensyn til andre beboere (allergi m.v.).

### **Regulering**

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.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

#### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

#### **Bevaringsverdig**

På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

#### **Løsøre og tilbehør**

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Sonos musikkanlegg medfølger. Jacuzzi medfølger. Elbil-lader i garasje medfølger. Vinskap i kjøkkenøy medfølger. Dette medfølger ikke: TV på vegg i stuen &

frittstående vinskap.

#### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

#### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egengerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

#### **Boligkjøperforsikring**

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøper (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av

eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

#### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om

hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger,

tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### **Eier**

Eier er Tommy Starmer og Bente Mari Starmer.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Sverres gate 16. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 201, snr. 13 i Sarpsborg. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 194260026.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 65 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00  
Oppgjørshonorar : 7 900,00  
Betalingsutsettelse: 3 750,00  
Elektroniske signeringer: 1 500,00  
Markedspakke standard : 21 900,00  
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 6 500,00  
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00  
Trykkede salgsoppgaver - valgfri - pris varierer: 3 700,00  
Utvidet markedsføringspakke - sosiale medier: Fra 3 500,00  
Oppgradert fotopakke drone og video: 7 900,00

Visningshonorar pr. stk: 2 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Monica V. Aronsen / +47 92 80 63 99 / monica@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

# Tekniske dokumenter

## Sverres gate 16

Nabolaget Fram/Frankrike - vurdert av 24 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Enslige**
- **Etablerere**



### Offentlig transport

Byfogdløkka Linje 143	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

### Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	11 min 1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	10 min 0.9 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	5 min 2.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 0.9 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	10 min 4.8 km

### Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	8 min
Kople Borregård Hovedgård	13 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100

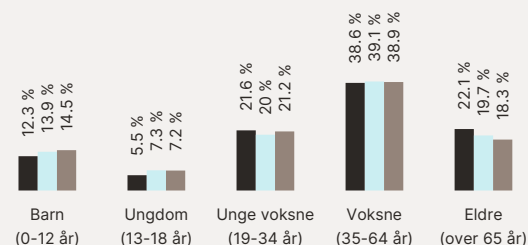


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 66/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fram/Frankrike	1 059	639
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Kulås barnehage (0-5 år) 67 barn	4 min 0.4 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 101 barn	5 min 0.5 km
Bamsebo barnehage (0-5 år) 24 barn	8 min 0.7 km

### Dagligvare

Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Vatvedt Torg	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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. Buss



Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 85/100



Gateparkering  
Lett 82/100

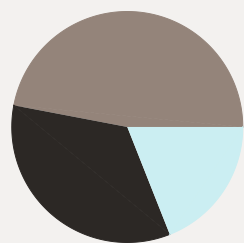


Trafikk  
Lite trafikk 81/100

## Sport

Kulås idrettsanlegg Friidrett	3 min	0.3 km
Eilertsevja grusbane Fotball	8 min	0.7 km
SKY Fitness Sarpsborg	2 min	
Sports Club Sarpsborg	3 min	

## Boligmasse



■ 34% enebolig  
■ 19% blokk  
■ 47% annet

«Nærhet til byen/sentrum. Kort vei til parken. Kort vei til barneskolen.»

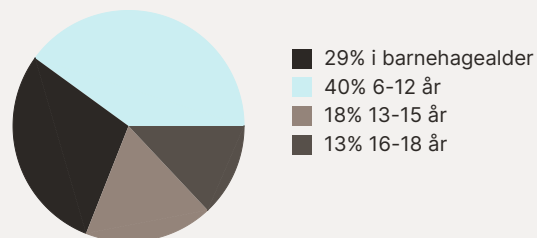
Sitat fra en lokalkjent



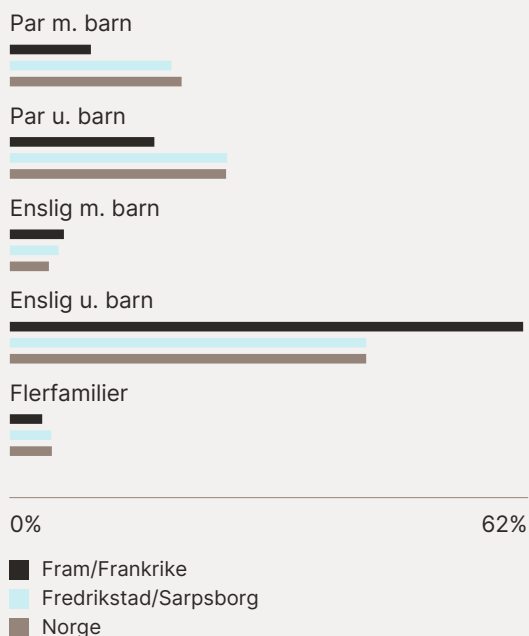
## Varer/Tjenester

Storbyen	7 min
Apotek 1 Løven Sarpsborg	2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

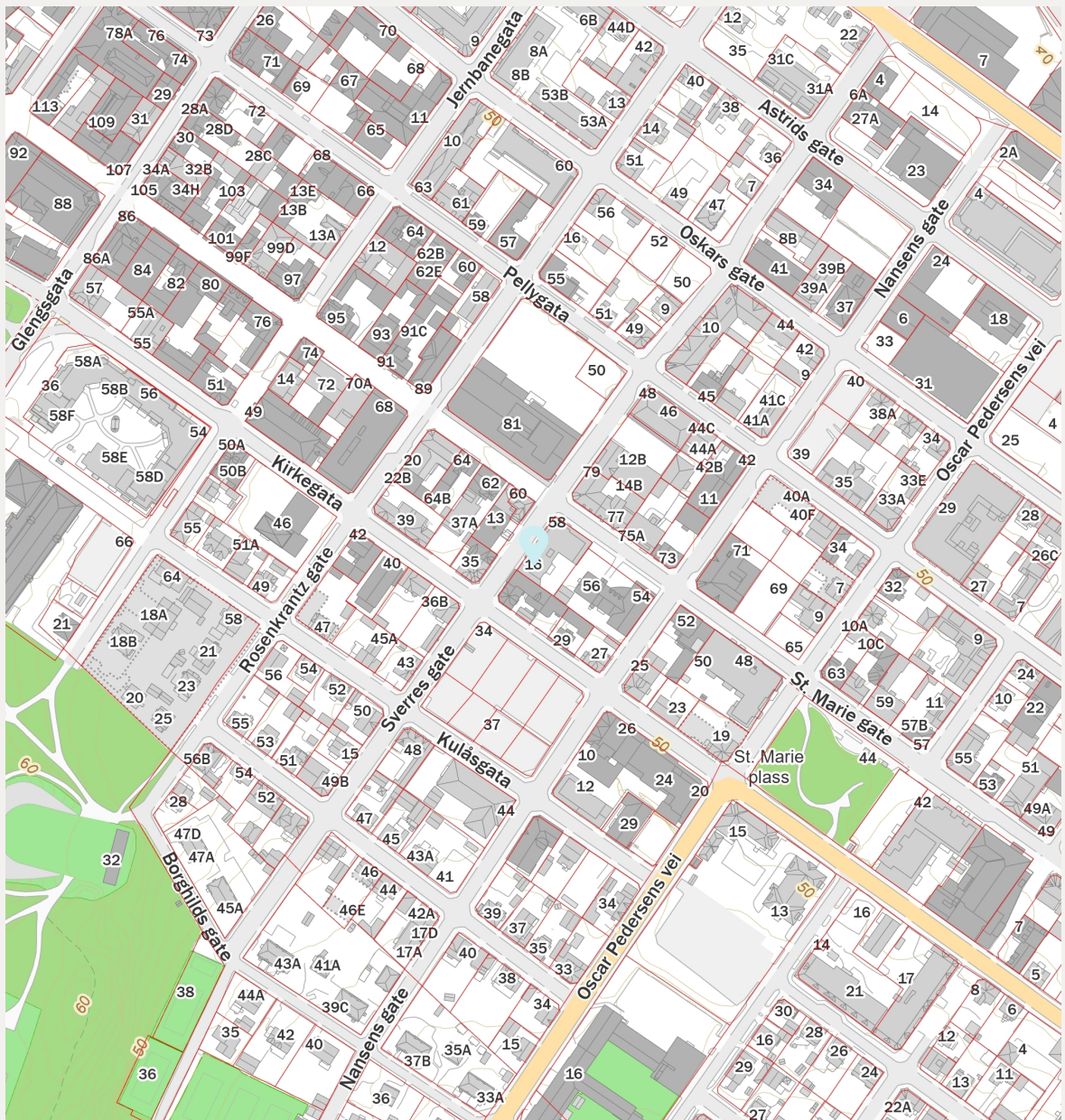


## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%







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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © FINN.no AS 2026

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sverres gate 16, 1706 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 1, bnr. 201, snr. 13

## Markedsverdi

**7 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 13794-1982

Eiendomsverdi ref nr: YY1504

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 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  
Uavhengig Takstingeniør  
jorn@witek.no  
924 21 101



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annekst, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### 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

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 2013, ferdigstilt 2014, med balkonger og takterrasser mot øst, syd og vest.

Garasje plass med elbil-lader i felles garasjeanlegg medfølger leiligheten.

Leiligheten fremstår med gjennomgående god og moderne standard fra byggeår (2014), men med enkelte registrerte avvik som krever oppfølging.

Utvendig er det registrert løst parapetbeslag som bør utbedres. Terrassedør har behov for justering.

Innvendig er det generelt normal brukslitasje.

Våtrom har avvik, riss/sprekker i fuger på bad som bør utbedres og følges opp.

Samlet sett vurderes boligen å ha normal standard med enkelte avvik som krever vedlikehold og oppfølging på kort til middels sikt.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er forholdsvis flatt, og belagt med membran. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Bygningen har 2 stk. terrassedører i tre. Dører er utvendig beslått med aluminium. Takterrasse på ca. 60 m<sup>2</sup> med betongdekke. Overflaten er utført med en kombinasjon av trebord og plastfliser. Rekkverk er utført i glass og stål. Terrassen er tilknyttet boligen med adkomst fra oppholdsrom. Det er montert 2 stk. elektriske markiser. Balkongen er oppført med dekke i betongkonstruksjon og overflate med flislagt gulv. Rekkverk fremstår som glassfelt med metallrammer. Det er montert elektrisk markise. Areal ca. 11 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Blokken har betongtrapp. Heis fra inngangsparti og parkeringskjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom: Veggene har fliser. Taket er malt. Noen sprekker i mykfuger i overgangen gulv/vegg. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Rommet har liten innredning med servant, utslagsvask, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

### Bad:

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. 2 stk bolle servanter. Underskap med skuffer. Speil med lys. Vegghengt klosett. Dusjhjørne med glassvegger. Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro, stekeovn og komfyrvakt. Videre er det kjøkkenøy med integrert vinskapp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varme gjennom fjernvarmeanlegget til Sarpsborg kommune. Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokken. Boligen har sonestyrt vannbåren gulvvarme. Det er opplyst at aktuatorer og termostater er skiftet i 2026 i regi av sameiet, utført av ØK TEKNISK AS. Elektrisk anlegg med 63 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Garasje plass med god bredde i felles garasjeanlegg medfølger leiligheten. Det er montert elbil-lader.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	110 m <sup>2</sup>
Totalpris	7 500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 500 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

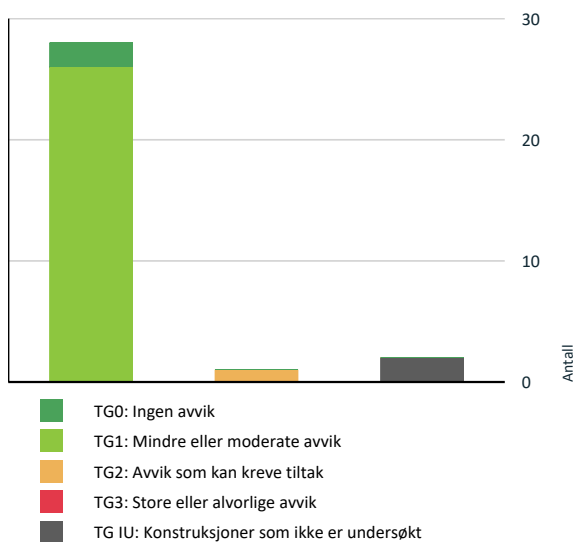
[Gå til side](#)

### 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.

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**!** Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

**!** Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**!** Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2014

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Yttertak er forholdsvis flatt, og belagt med membran.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Det er registrert at parapetbeslag mot sør har løsnet. Forholdet er synlig fra gatenivå. Det anbefales utbedring ved innfesting/utskifting av beslag.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vegger malt, EGIL PEDERSEN AS.

## TG 1 Vinduer

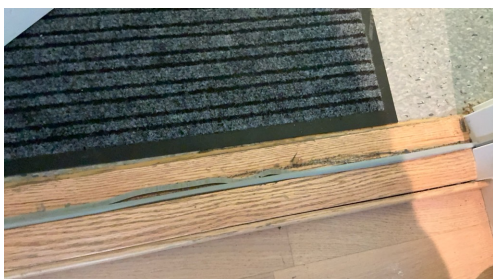
### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



Tettelist bør skiftes.

## TG 1 Terrassedører

### Beskrivelse

Bygningen har 2 stk. terrassedører i trekonstruksjon, utvendig beslått med aluminium. Dør til balkong har behov for justering.



Dør trenger justering.

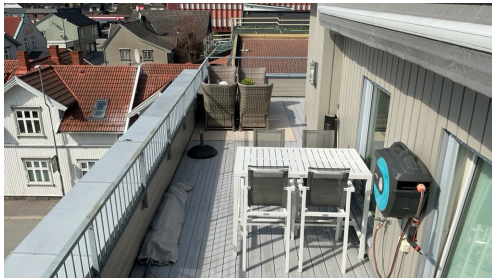
## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Takterrasse på ca. 60 m<sup>2</sup> med betongdekke. Overflaten er utført med en kombinasjon av trebord og plastfliser. Rekkverk er utført i glass og stål. Terrassen er tilknyttet boligen med adkomst fra oppholdsrom. Det er montert 2 stk. elektriske markiser og utvendige høyttalere.

Det er opplyst at terrassen ble dimensjonert for jacuzzi under oppføring av bygget.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

Balkongen er oppført med dekke i betongkonstruksjon og overflate med flislagt gulv. Rekkverk fremstår som glassfelt med metallrammer. Det er montert elektrisk markise. Areal ca. 11 m<sup>2</sup>.



En sprukket flis.

## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater med flere innfelte høyttalere og downlights.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Blokken har betongtrapp. Heis fra parkeringskjeller.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

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

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Noen sprekker i mykfuger i overgangen gulv/vegg.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

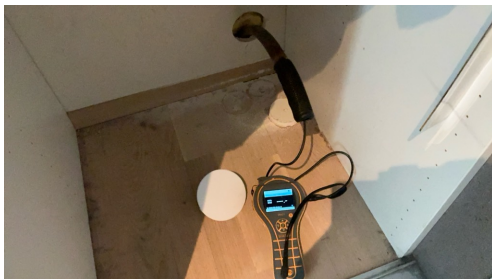
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## 4. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

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

## 4. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

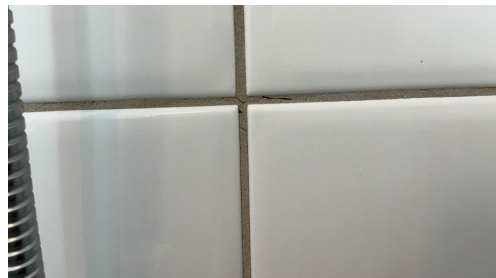
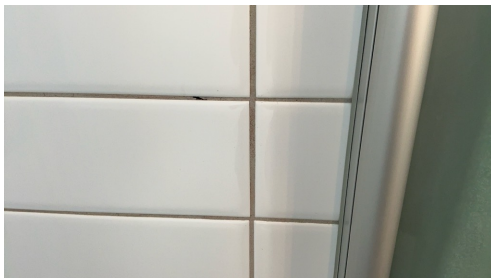
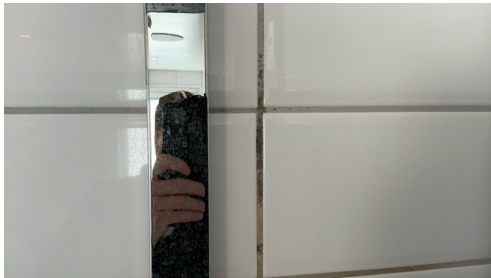
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

2 stk bolle servanter. Underskap med skuffer. Speil med lys. Vegghengt klosett. Dusjhjørne med glassvegger.

## 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TE 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

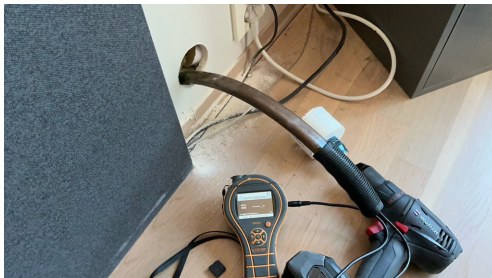
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

## 4. ETASJE > BAD

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TE 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro, stekeovn og komfyrvakt. Videre er det kjøkkenøy med integrert vinskap.

Det er opplyst at blandedatteri på kjøkken er byttet i 2025, utført av Rør Øst AS.

Det er ikke påvist lekkasjedeteksjon eller automatisk vannstopp ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Boligen er oppført i 2014 og omfattes av TEK10, hvor det ikke nødvendigvis var krav om automatisk lekkasjestopper. Det anbefales å etablere lekkasjestopper/automatisk vannstopp ved kjøkkeninstallasjoner for å redusere risiko for vannskader.



## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TE 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



Dør går ikke helt opp pga. utslagsvask.

### TG 1 Avløpsrør

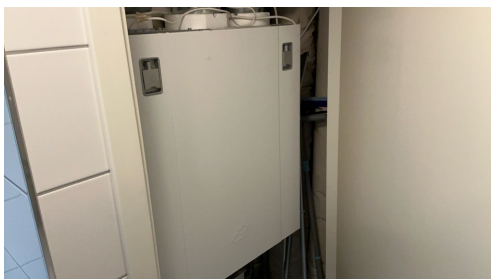
#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



### TG IU Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varme gjennom fjernvarmeanlegget til Sarpsborg kommune.

### TG 1 Andre installasjoner

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen har sonestyrt vannbåren gulvvarme. Det er opplyst at aktuatorer og termostater er skiftet i 2026 i regi av sameiet, utført av ØK TEKNIKK AS.

### 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.*

### Beskrivelse

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.

**2014**

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**

**Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring for hovedinstallasjonen av det elektriske anlegget fra byggeår (2014).**

**Videre er det montert to veggglamper og én taklampe i leilighet 403. Arbeidet er utført av Installatøren Sarpsborg AS i 2018. Samsvarserklæring foreligger.**

**Det er opplyst at det er etablert utvendige kontaktpunkter på terrasse i forbindelse med montering av elektriske markiser. Arbeidet er utført av RIKELEKTRO AS i 2021. Samsvarserklæring foreligger.**

**Det er også montert elbillader. Arbeidet er utført av LYN ELEKTRO AS i 2021. Samsvarserklæring foreligger.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

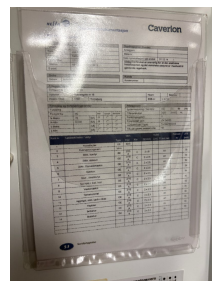
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

## Tilstandsrapport

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?  
**Ja**
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 anbefales å etterspørre samsvarserklæring fra utbygger, tidligere eier eller installatør. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes, anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll av registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle avvik og behov for tiltak.**



### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

110 m<sup>2</sup>/105 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : Entré,  
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom, Bad,  
Garderobe, Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 7 500 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 500 000

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

7 500 000

### Konklusjon markedsverdi

7 500 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er taksmannens 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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader 5241,- pr. måned. Det inkluderer et akonto beløp på kr. 800,- pr. måned for varmtvann og fjernvarme.	Kr.	62 892
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	7 000
Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>90 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **4 250 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	3 250 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **7 500 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

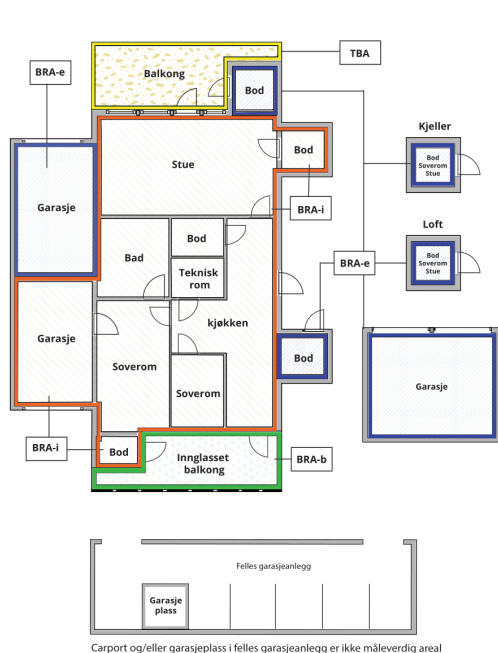
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
4. etasje	105			105	71
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>105</b>	<b>5</b>			<b>71</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>110</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, garderobe		
Kjeller		Bod	

### 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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Tommy Starmer	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	201		13	724 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sverres gate 16

#### Hjemmelshaver

Starmer Bente Mari, Starmer Tommy

#### Kommentar

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Sverresgate 16	104 / 1347	Tune Regnskaps Consult AS	914729254

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har beliggenhet i Sarpsborg sentrum. Gågaten og Sarpsborg sentrum med alle sine servicetilbud rett utenfor døren. Det er kort vei til bussterminal og jernbanestasjon, samt i gangavstand til Kulåsparken med flotte turområder.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

Ikke innhentet opplysninger om regulering.

### Om tomten

I bakgården har sameiet et inngjerdet fellesområde som er opparbeidet med gressplen og en felles uteplass.

### 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/rekvirent 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/rekvirent, 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

Sameiet Sverresgate 16 er en kombinert leilighets- og næringseiendom. Området er sentrumsnært og består av variert bebyggelse: Blokker, flermannsboliger, tomannsboliger rekkehus, eneboliger og næringsbygg.

### Parkering

Garasje plass i felles garasjeanlegg medfølger leiligheten. Det er montert elbil-lader.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunaleopplysninger	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	22.04.2026	
3	22.04.2026	
4	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YY1504>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsasskyndiges arbeid eller

Sverres gate 16, 1706 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 201  
3105 SARPSBORG

Witek AS  
Roald Amundsens gate 36  
1723 SARPSBORG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Sverres gate 16, 1706 SARPSBORG

12 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sverres gate 16	Sverres gate 16	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen sammen med Bente Starmer siden desember 2019.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

## Informasjon om selger

Selger

Starmer, Tommy

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall  
2021
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Hadde en punktering av takbelegget i gesimsen over balkong 2021 da de som monterte markisen på balkongen (mot øst), punkterte takbelegget. Dette ble reparert av fagmann.
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Vet ikke.
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2021

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert el-bil lader i garasjen.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Lyn Elektro

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2021

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ekstra stikkontakt på terrasse, samt stikkontakter til nye markiser.

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

RIK Elektro AS

**10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Vi har hatt noe problemer med termostatstyring av vannbåren varme i gulvene. Utskifting av aktuatorer og termostater er derfor gjort i 2026.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet aktuator på anlegget, i tillegg til samtlige termostater. Dette er gjort i regi av sameiet, som også sitter på dokumentasjon.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Øk Teknikk AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er observert enkeltstående skjeggkre sporadisk, anslagsvis et par ganger i året. Ingen kjent utbredt forekomst.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Har store bilder i gang (utenfor ytterdør), og i stue og kjøkken. Bak bildene vil det være flere skruehull og/eller hull etter gipsplugg eller lignende, ettersom vi har byttet på hvilke bilder som henger hvor.

Noe fuktskade på innvendig vinduskarm på soverom. Har kommet fukt inn når vinduene har stått åpne i regnvær.

### **Boligselgerforsikring**

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 21415535**

# Husordensregler for Boligsameiet Sverresgate 16

## Generelt

Disse husordensregler inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter.

De er i tillegg ment å være en veileder i god «naboskikk».

## Sikkerhet

Alle inngangsdører, inkl. dør fra hage og låsbare kjellerdører skal til enhver tid være låst. Sjekk at ingen uvedkommende kommer inn når du går ut/inn.

Dette gjelder også garasjeporten.

Beboere og seksjonseiere må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringes på dørklokken ved inngangsdøren.

**Dersom uønskede personer oppholder seg i bygget ring politi på 02800.**

## Brann

**På komfyr:** Steng avtrekksvifte, legg på lokk eller brannteppe. Alternativt slukk med brannslukkeapparat. **NB! ikke vann på fett!**

**Brann i rom:** Lukk dører og vinduer.

### 1) Ved brann ring brannvesenet på 110

Hvis mulig, prøv å slukke med husbrannapparat. Forsøk å få noen til å møte brannvesenet.

### 2) Ved utløst alarm går alarmen **bare i denne** leiligheten i **5 min.**

Det er avtalt med tre beboere som får sms og oppringing fra alarmselskapet hvis alarmen går i en leilighet eller i næringslokalet.

Beboer kan hvis det ikke brenner, avstille alarm og tilbake stille på brannpanelet ved utgangsdøren (innen 5 min.) og eventuelt lufte ut.

Hvis dette ikke gjøres innen tiden, går alarmen over hele bygget. Heisen stopper og alarm viderekobles igjen til tre beboere.

3) Ved brann i næringslokalet skjer det samme som i pkt. 1 og 2.

4) Ved brann i fellesarealer og garasje går alarmen med en gang.

Det vil si: ingen forsinkelse. Heisen stopper og alarm viderekobles til tre beboere.

5) Dersom slukkeanlegget (sprinkler) blir utløst og det ikke er brann, bør dette stenges så fort som mulig i teknisk rom i kjeller. (130 liter vann pr. minutt). Husk å ta med husnøkkel for å låse opp til bodgangen. Man må knuse glasset i nøkkelboksen ved teknisk rom for å låse opp døren. Vri stengerattet mot høyre (medurs) mange omdreininger til det stopper. Varsle styret om utløst sprinkel og gjør tiltak for å begrense vannskaden.

### **Ro og orden**

Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Tilsvarende gjelder for næringseiendommen.

I tidsrommet kl. 23:00 – 07:00 må det vises særlig hensyn.

Ved spesielle situasjoner (selskaperligheter etc.) som kan medføre sjenerende uro og støy i angitt tidsrom, skal naboer varsles om dette.

Støy: Vis hensyn til naboene. Juster lydnivået ved bruk av musikkanlegg inne og ute.

**Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer.**

### **Leiligheter og næringseiendom**

Seksjonseierne bør sette opp navneskilt ved inngangsdøren som viser hvem som bor i leiligheten. Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding av balkonger og treterrasser. Treterrasser (4 etg.) kan vaskes/spyles forsiktig mot sluk/nedløp. Balkonggulv kan kun vaskes. Blomsterkasser/annet

blomsterarrangement skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket.  
Beboere i 4.etg. må foreta inspeksjon av nedløpene fra treterassene en gang årlig. Avvik/problemer må meddeles styret.

Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrasser/balkonger. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Gassbeholder skal frakobles etter bruk. Gassflasker er kun tillatt i friluft (på balkong/terrasse) og **må ikke under noen omstendighet oppbevares i kjeller (bod).**

Oppbevaring av brannfarlig væske i bod.

Det er tillatt å ha stående max 10 liter (i tette beholdere ) av kategori 1 og 2 **til sammen**. Kategori 1 er f.eks. bensin, lynol, rødsprit, aceton.

Kategori 2 er f.eks. white spirit, parafin, tennvæske.

Regler for frosting av balkongglass, innglassing av balkong, utvendige persienner, screens og markiser er fastlagt i tidligere skriv. Hvis dette blir aktuelt, henvend deg til styret for å få opplysningene.

### **Fellesområder**

I garasje tillates kun oppbevaring av motorkjøretøy. I rom for sykkelparkering tillates bare oppbevaring av sykler. I søppelrom skal det i tillegg til søppelbokser og rengjøringsfirmaets utstyr, kun oppbevares felles utstyr til vedlikehold og rengjøring. Næringslokalet må benytte kommunens søppelinnsamlinger.

Fellesarealer for øvrig skal ikke brukes til privat oppbevaring.

Beboere og seksjonseiere oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom inkl. fellesarealene.

Røyking i garasje og innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte

Sarpsborg 30.10.2018

## VEDTEKTER

for

Boligsameiet Sverresgate 16  
org. nr. 914729254  
vedtatt 30.10.2018

Vedtektene ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, nye ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 30.10.2018, sist endret på årsmøtet 12.03.2019.

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Sverresgate 16. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.11.2014.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 1, bnr. 201 i Sarpsborg kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- ▮ bod
- ▮ parkeringsplass i garasjekjeller

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og Lov om eierseksjoner. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til regnskapsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

#### 2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,

- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

### **2-3 Godkjenning av leier**

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/børører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret. Dette omfatter slikt som:

- ▣ Alle installasjoner utvendig, herunder oppsetting/montering av antenner, parabolantenne, varmpumpe, markise, flaggstenger o.l. Vanlig balkongflagg kan monteres.
- ▣ Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjon 3, næringslokalet, kan ikke brukes av bedrift som driver med drikke- eller matservering eller støyende virksomhet.

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Beboere og seksjonseiere med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets eiendom inkludert fellesarealer umiddelbart. Likeså spor etter poter m.v. Lufting av dyr skal ikke foregå i atriethagen. Det må tas hensyn til andre beboere (allergi m.v.).

## **4. Parkering**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 16 parkeringsplasser.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

- (2) Seksjon 4 disponerer 2 plasser, de øvrige 1 hver.
- (3) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.
- (4) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

#### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

#### **4-4 Kostnader**

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen inngår i felleskostnadene.

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne med unntak av vedlikehold/påkostninger av fellesarealer og forsikring av sameiet som fordeles etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Det betales også samtidig et fastsatt beløp for hver seksjonseiers andel av fjernvarmen (oppvarming og varmt vann), som avregnes en gang pr. år.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i varselet om forestående årsmøte.

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- bli orientert om årets driftsbudsjett
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene og husordensreglene.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere som det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

## Årsberetning for Boligsameiet Sverresgate 16 for 2025

### Navn og sted

Boligsameiet Sverresgate 16 består av 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 25.11.2014. Sameiets eiendom er gnr. 1, bnr. 201 i Sarpsborg kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### Sameiets styre har bestått av:

Styreleder	Gerd Amundsen Røsok	på valg i 2027
Styremedlem	Øivind Strømnes	
Styremedlem	Tommy Starmer	på valg i 2026
Varamedlem	Kirsti Petersen	på valg i 2026
Varamedlem	Frank Larsen	på valg i 2026

Kjønnsfordeling: Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn, styrets leder er kvinne.

Regnskapsfører: Tune Regnskapsconsult AS  
St. Marie gate 52, 1706 Sarpsborg

Revisor: Svein Spilling

Bygningsforsikring: Storebrand forsikring fra 01.01.24

### Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 2 styremøter, men mange e-poster har blitt utvekslet og tilsammen 23 protokollførte saker har vært behandlet.

### Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet som er gjennomført i 2025

Øivind Strømnes har utført mange vaktmesteroppgaver og fulgt opp sjekklister i HMS-arbeidet sammen med Tommy Starmer.

Det har blitt montert termostatstyrt varmelist i søppelrommet for å unngå at sprinkleranlegget fryser. Alle brannslukningsapparater har blitt kontrollert. Det har vært en samling for å gjennomgå brannalarmen og sprinkleranlegget. Vi har fått Norgespris på strøm og fjernvarme for sameiet. En egen komité arrangerte sommerfest i hagen.

### Saker under arbeid og planlegging

Det har blitt innhentet pris på utskifting av termostater med mere til gulvvarmen i alle leilighetene. Dette er bestilt og blir utført på nyåret.

### Ansatte i boligsameiet

Sameiet har ingen ansatte, men dyktige styremedlemmer og andre som utfører mange vaktmesteroppgaver.

**Miljø****Ytre miljø**

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligsameie.

**Indre miljø**

Sameiet har serviceavtaler med firmaer som tar seg av renhold av fellesområder, vedlikehold av heis, garasjeport, varmeanlegg, sprinkleranlegg, pumpekummer, dører med selvlukking, røkluke og brann- og elanlegg.

**Redegjørelse for årsregnskapet**

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr.152.904.

Sameiets disponible midler er kr. 583.377 pr. 31.12.25.

Styret foreslår at årets overskudd legges til egenkapitalen.

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Sarpsborg, 18.03.2026

---

Gerd Helene Amundsen Røsok  
styreleder

---

Tommy Starmer  
styremedlem

Felleskostnader for leiligheter i Boligsameiet Sverresgate 16 dekker:

Utvendig og innvendig vedlikehold fellesarealer, forsikringer bygning m.v., strøm, fjernvarme og renhold i fellesarealer, tv/internett altibox flex, snømåking, regnskap- og styrehonorar, serviceavtaler og vedlikehold av garasjeport, brannalarm, nødlys, heis, pumpekummer, sprinkelanlegg, røykluke, fjernvarmeanlegget m.m.

Det innbetales kr.800 á konto pr. måned i tillegg til felleskostnadene til dekning av leilighetens forbruk av fjernvarme og vann. Dette blir avregnet for hver leilighet i januar hvert år. De aller fleste får tilbake penger.

**Boligsameiet Sverresgate 16**

	<b>budsjett</b>
<b>Kostnader</b>	<b>2026</b>
5330 Godtgjørelse til styret	45 556
5400 Arbeidsgiveravgift	6 141
5990 Annen personalkostnad	1 000
6200 Elektrisitet	40 000
6210 Fjernvarme	150 000
6220 Tilbakebetalt for fjernvarme og vann	30 000
6320 Vann og avløp (forbruk fakturert sameiet)	80 000
6360 Renhold	26 000
6420 Leie datasystemer (Tripletex regnskap)	7 000
6550 Driftsmaterialer	5 000
6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	30 000
6601 Vedlikehold uteområde	3 000
6602 Ventilasjon	20 000
6605 Heis serviceavt. vedlikehold (Kone)	35 000
6606 Brannalarm, nødlis servieavt. vedlikeh.	35 000
6607 Røkluke, serviceavt.vedlikehold	5 500
6608 Garasjeport, serviceavt. vedlikehold	4 000
6609 Pumpekummer, serviceavt. vedlikeh.	10 000
6610 Sprinkelanlegg, serviceavt. vedlikeh.	12 000
6611 Fjernvarmeanlegg, service, vedlikehold	315 000
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	20 000
6705 Honorar regnskap	55 000
6800 Kontorrekvisita	1 000
6810 TV/internett (Altibox)	85 000
7400 Kontingent fradragsber. Huseierne	2 500
7500 Forsikringspremie	55 000
7710 Årsmøte og beboermøter	4 000
7770 Bankgebyr	1 500
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 086 197</b>
	<b>budsjett</b>
<b>Inntekter</b>	<b>2026</b>
3616 Felleskostnader	742 080
3617 Innkrevd til fjernvarme og vannforbruk	144 000
8050 Annen renteinntekt	-
<b>Sum inntekter</b>	<b>886 080</b>
<b>Årets underskudd</b>	<b>(200 117)</b>

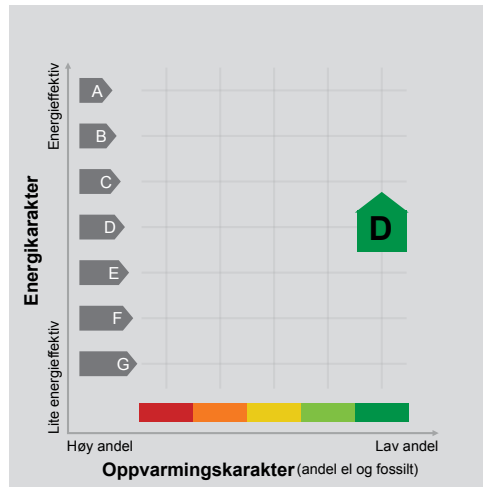
35% av 1G pr. 01.05. året før

hele beløpet på februar

Vedtatt i styremøte 09.11.25

# ENERGIATTEST

Adresse	Sverres gate 16
Postnummer	1706
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300358666
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-180599
Dato	15.10.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

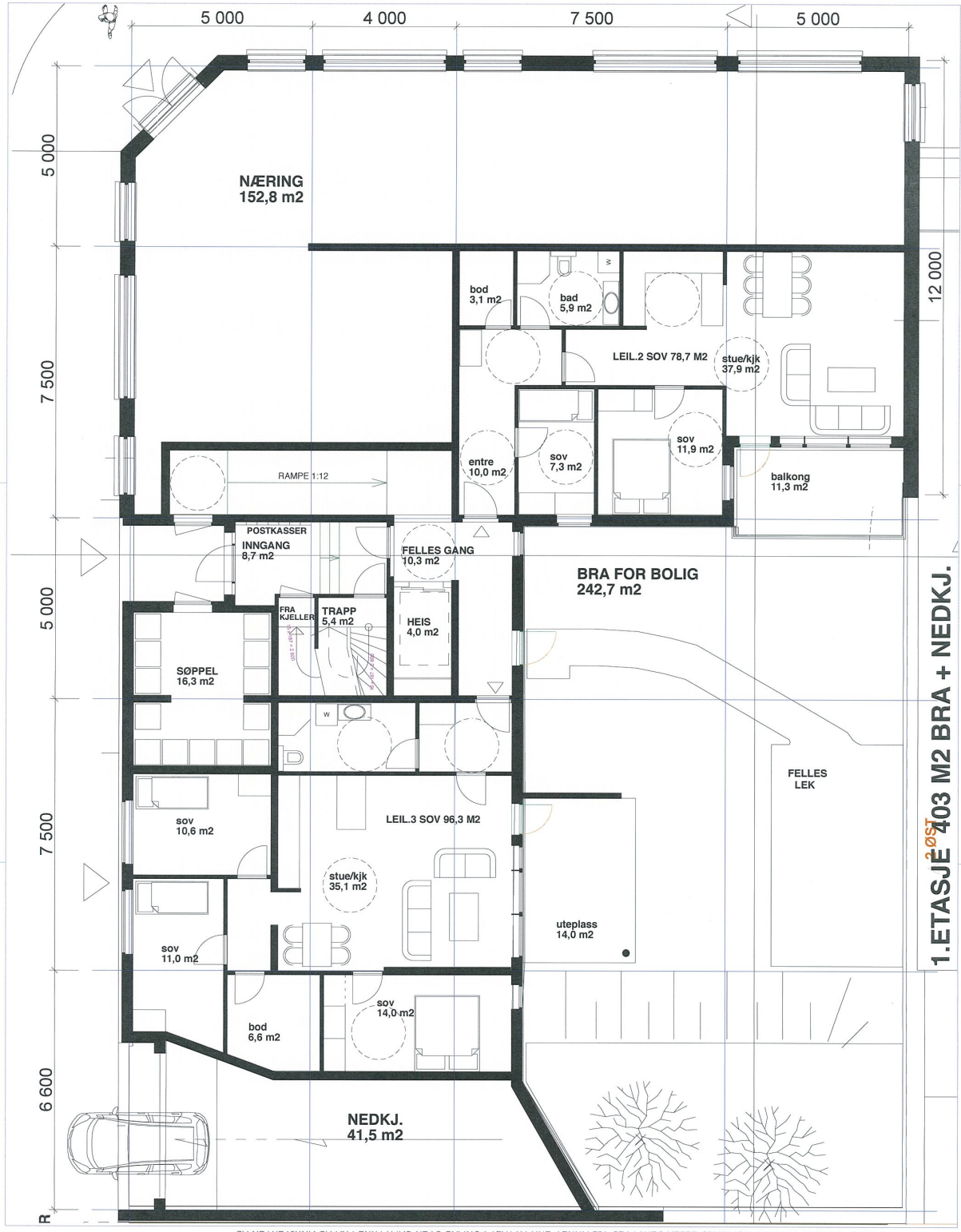
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


# St. Mariegate 58 15 leiligheter Fredrikstad Eiendom AS

GNR.: 1	BNR.: 201	TEGN.:	KONTR.:
		A.S.	L.H.
		MALESTOKK:	1:100
		TEGNING:	1.ETG
DATE: 09.01.12	TEGN.NR.: 101		
PROSJEKT NR.: 2012 030			



DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS

# St. Mariegate 58 15 leiligheter Fredrikstad Eiendom AS

GNR:	1	BNR:	2 0 1
DATE:	09.01.12	TEGN NR.:	102
PROSJEKT NR.:	2012 030		
TEGN:	A.S.	KONTR.:	L.H.
MALESTOKK:	1:100	TEGNING:	2.ETG
			REV.: 29.11.12



2.ETASJE 431,9 M2 BRA

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA ARKITEKTER AS

# St. Mariegate 58 15 leiligheter

Fredrikstad Eiendom AS

GNR.: 1 BNR.: 201

DATE: 09.01.12  
TEGN NR.: 103

PROSJEKT NR.: 2012 030



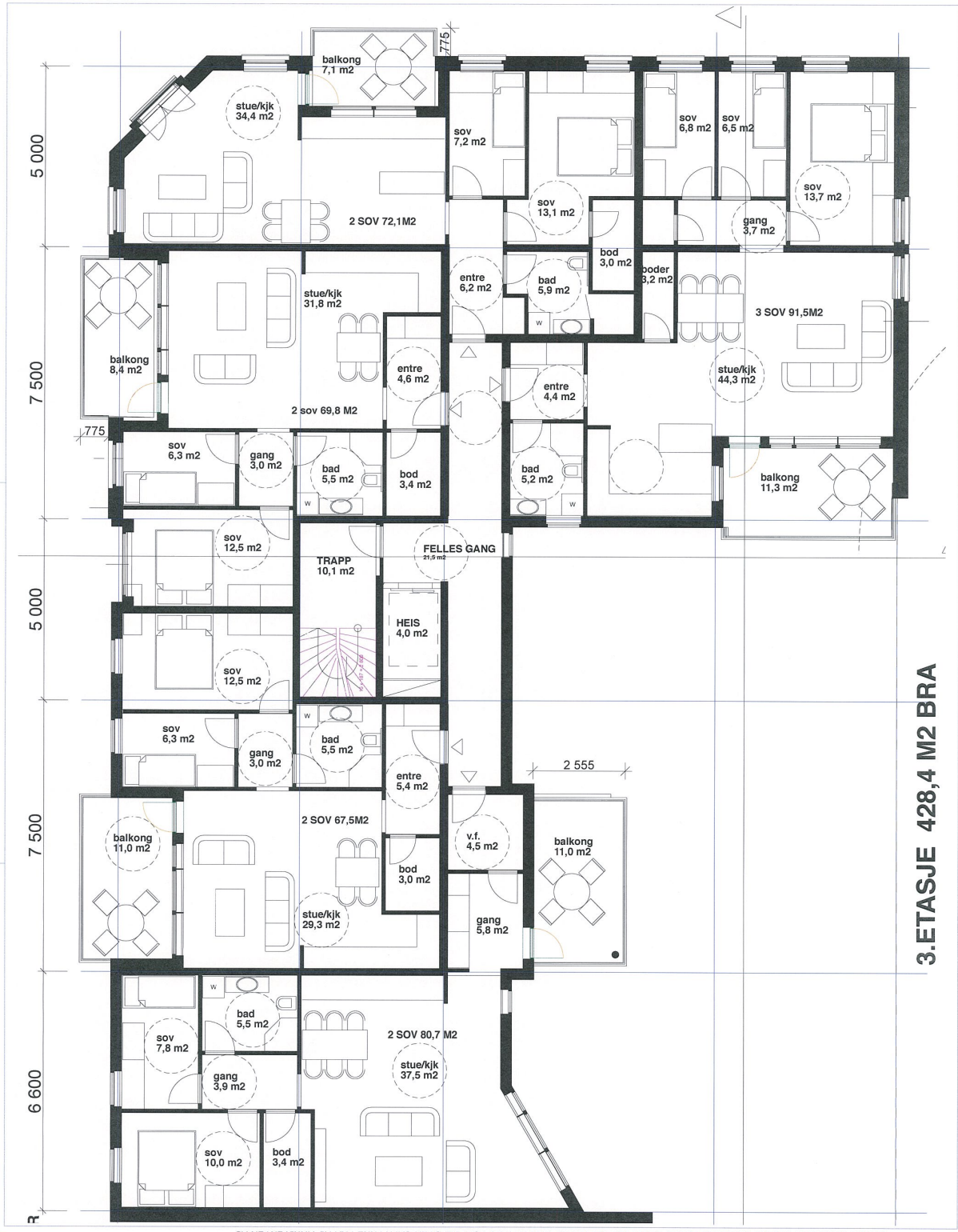
TEGN: A.S. KONTR.: L.H.

MALESTOKK: 1:100

TEGNING:

3.ETG

REV.: 29.11.12



DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS

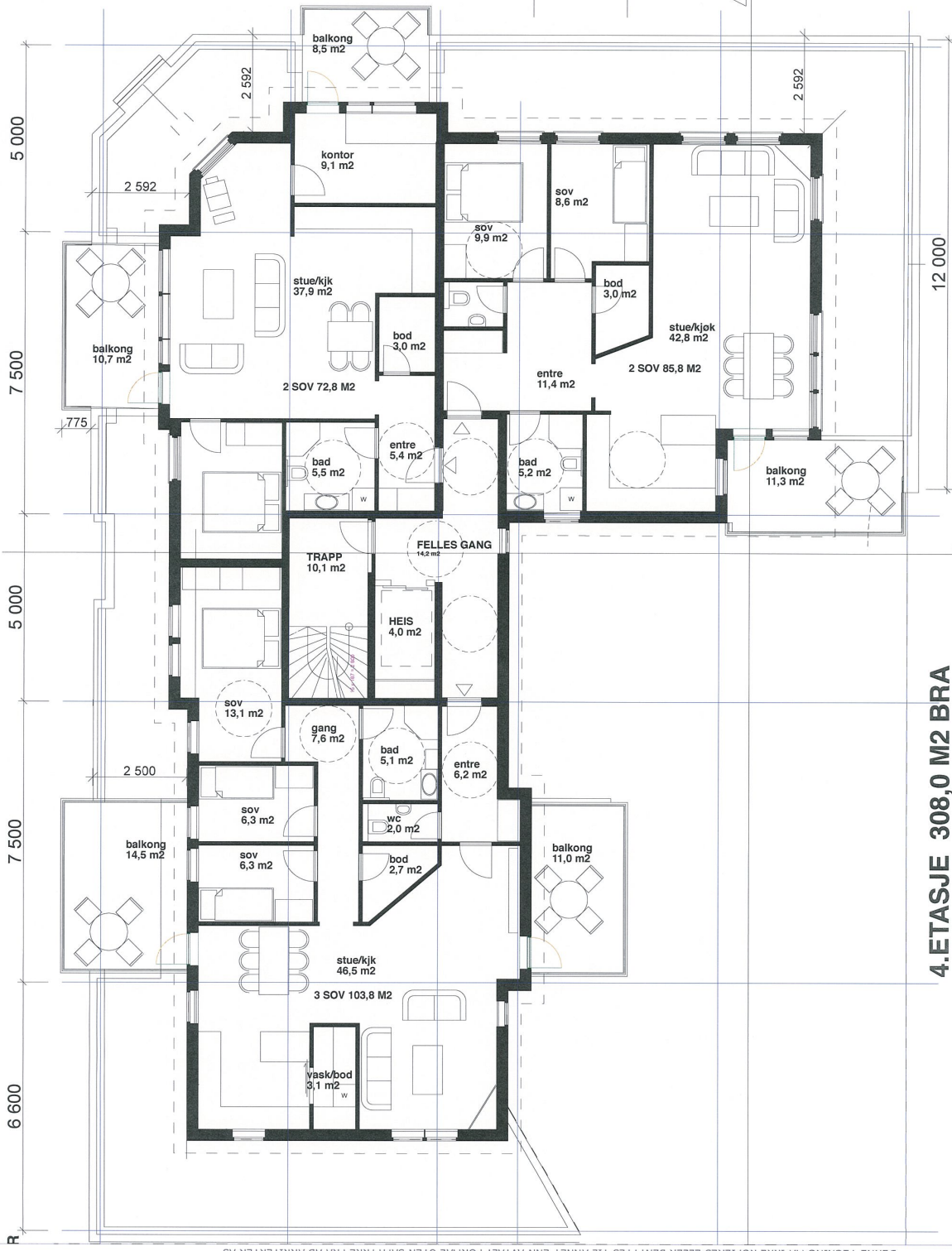
# St. Mariegate 58 15 leiligheter Fredrikstad Eiendom AS

GNR: 1 BNR: 2 0 1  
 DATO: 09.01.12 TEGN NR.: 104  
 PROSJEKT NR.: 2012 030



TEGN: A.S.  
 KONTR.: L.H.  
 MÅLSTOKK: 1:100

TEGNING: **4.ETG**  
 REV.: 29.11.12



Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes til annet enn avtalt formål uten samtykke fra arkitekt AS

# St. Mariegate 58 15 leiligheter Fredrikstad Eiendom AS

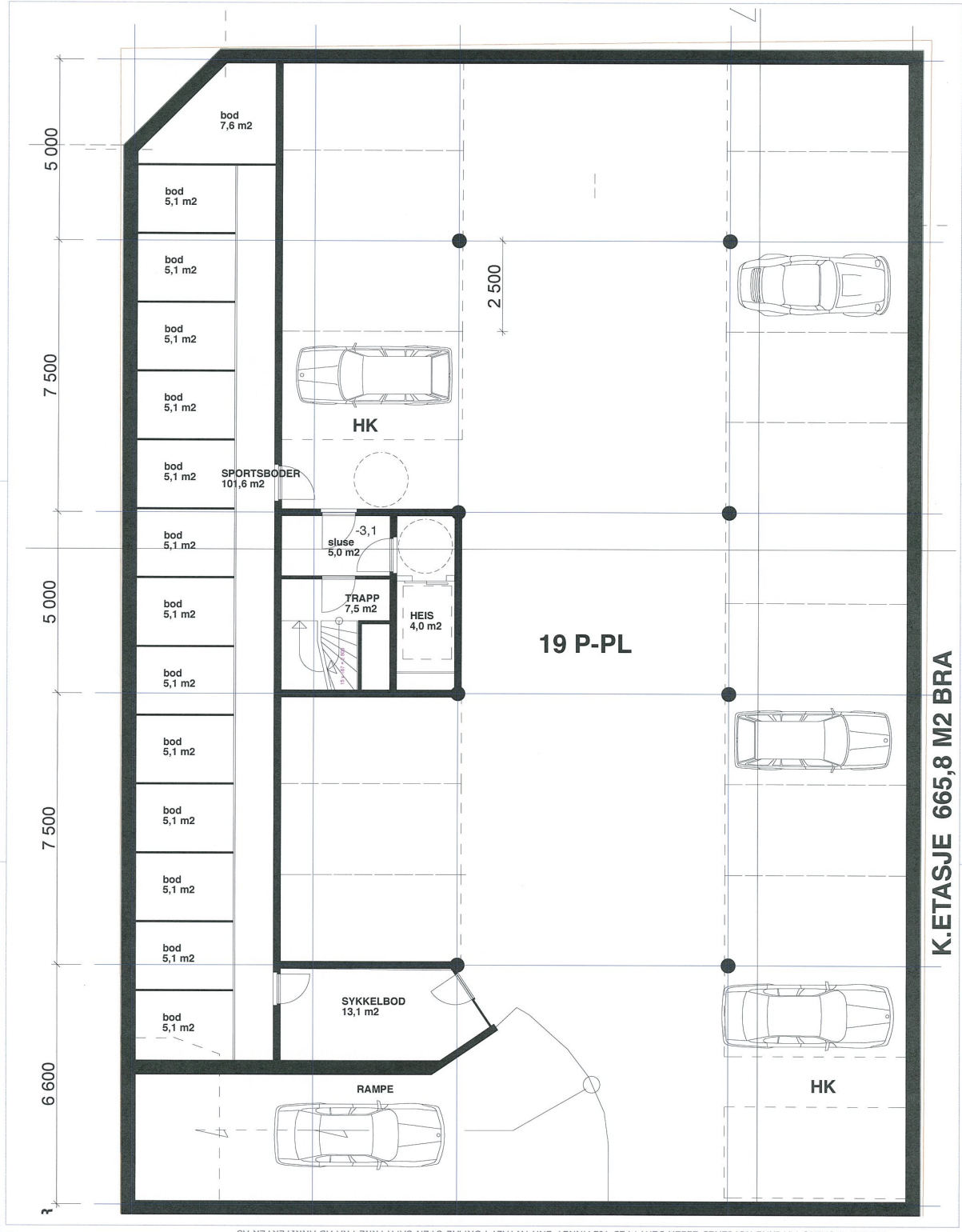
GNR.: 1 BNR.: 201  
 DATO: 09.01.12  
 TEGN NR.: 100  
 PROSJEKT NR.: 2012 030



TEGN: A.S.  
 KONTR.: L.H.  
 MALESTOKK: 1:100  
 TEGNING:

**KJ.ETG**

REV.: 29.11.12



Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes til annet enn avtalt formål uten samtykke fra arkitekt AS

# St. Mariegade 58 15 leiligheter Fredrikstad Eiendom AS

GNR: 1 BNR: 201

DATE: 09.01.12  
TEGN NR.:  
PROSJEKT NR.: 2012 030

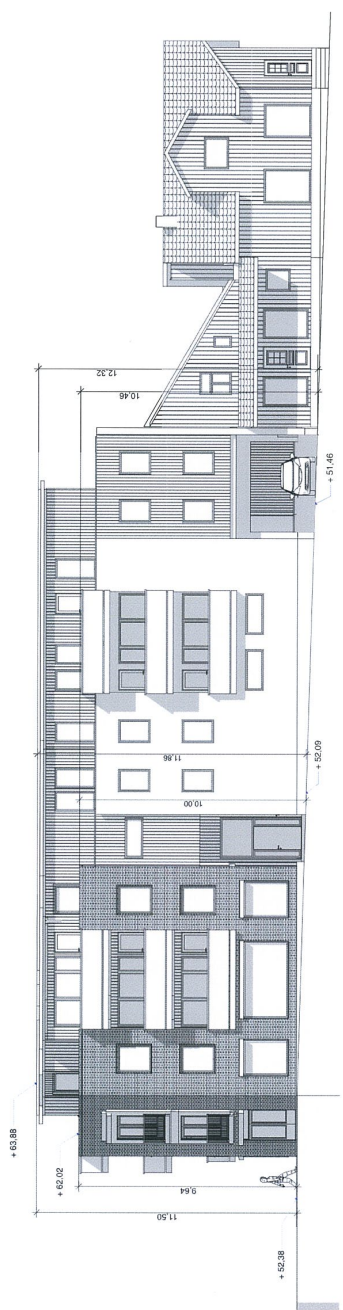


TEGN: A.S.  
KONTR.: L.H.

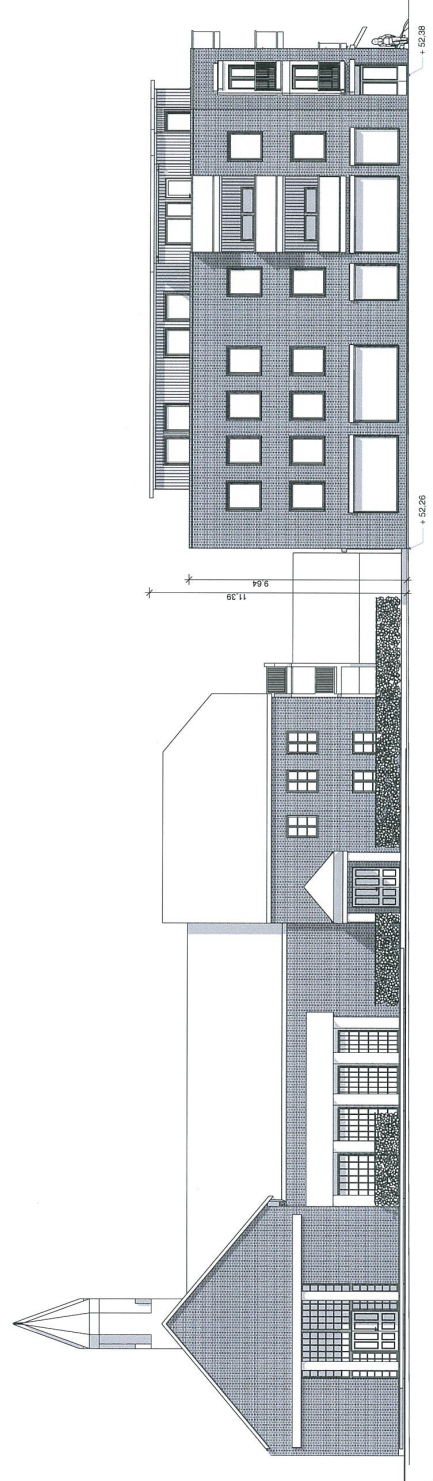
MALESTOKK: 1:200

TEGNING: FASADER 1

REV.: 29.11.12



FASADE MOT VEST SVERRESGATE

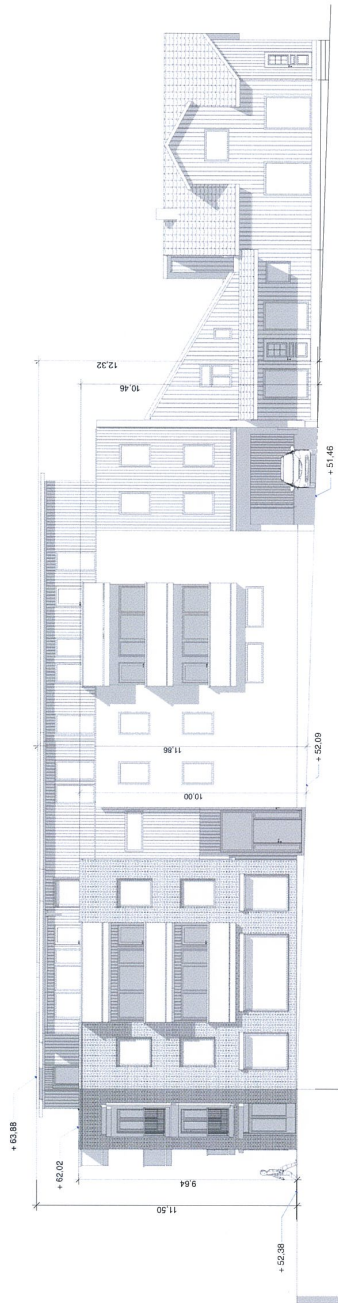


FASADE MOT NORD ST. MARIEGATE

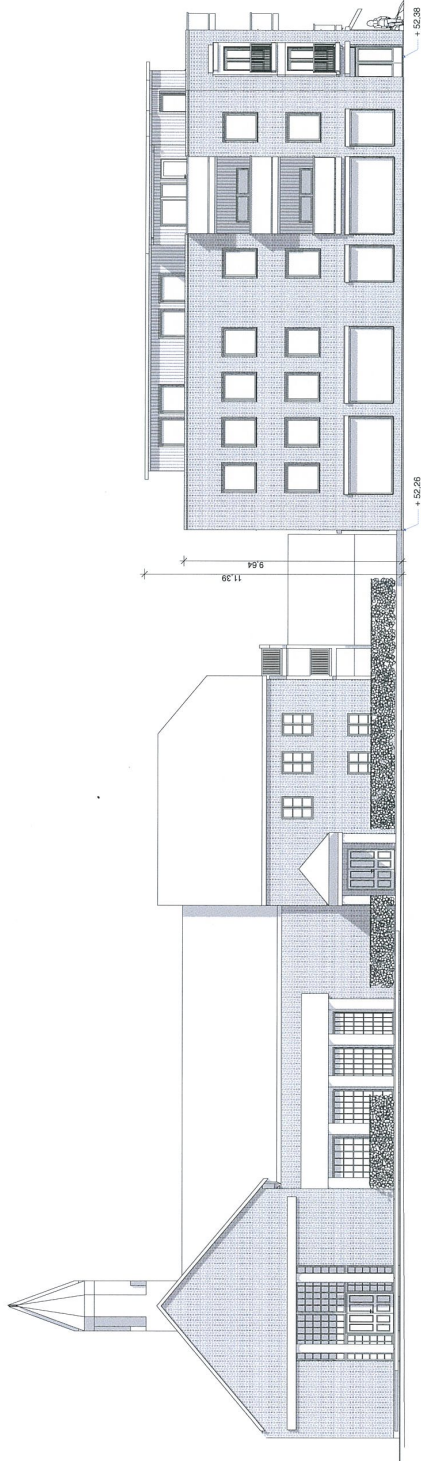
DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS

# St. Mariegade 58 15 leiligheter Fredrikstad Eiendom AS

GNR:	1	BNR:	201
DATE:	09.01.12	TEGN NR.:	
PROSJEKT NR.:	2012 030		
			
TEGN:	A.S.	KONTR.:	L.H.
MALESTOKK:	1:200		
TEGNING:	FASADER 1		
REV.:	29.11.12		



FASADE MOT VEST SVERREGATE



FASADE MOT NORD ST. MARIEGATE

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS

**St. Mariegate 58**  
**15 leiligheter**  
**Fredrikstad Eiendom AS**

GNR.: 1    BNR.: 201

DATE: 09.01.12    TEGN NR.: 110

PROSJEKT NR.: 2012 030

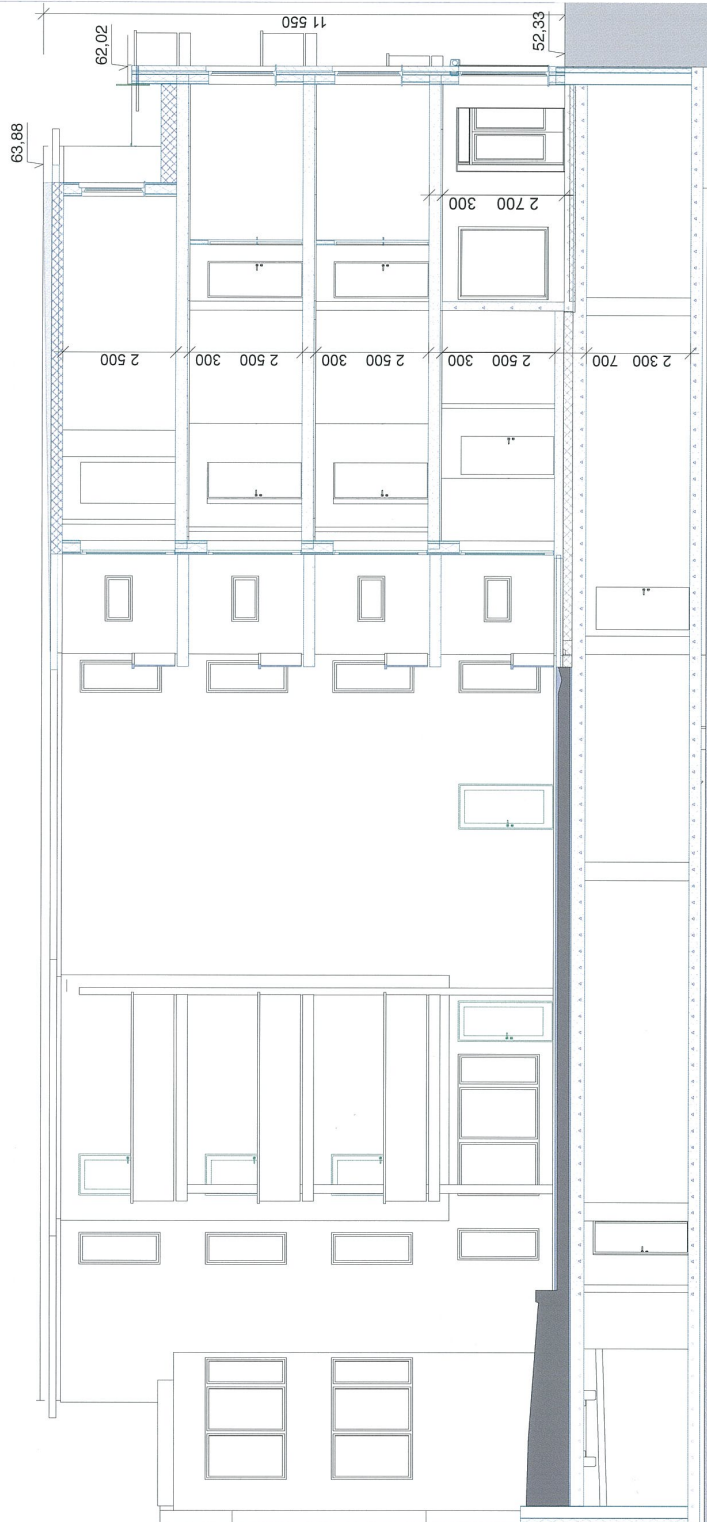


TEGN: A.S.    KONTR.: L.H.

MALESTOKK: 1:100

TEGNING: **SNITT A-A**

REV.: 19.02.13



**SNITT A-A**

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS

## Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 601651245  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysning

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

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 994963821      Navn SOBBL EIENDOMSMEGLING AS      Bruksenhet      Adresse Postboks 335, 1702 SARPSBORG  
 979491581      Navn FREDRIKSTAD EIENDOM AS      Bruksenhet      Adresse Vikaneveien 405, 1621 GRESSVIK

### Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0105	1	201

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0105	1	201	0	1	95 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	2	78 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	3	149 / 1347	Næringseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	4	160 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	5	58 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	6	72 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	7	90 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	8	83 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	9	68 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	10	69 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	11	72 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	12	90 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	13	104 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	14	73 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	201	0	15	86 / 1347	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1032967 Tinglyst: 25.11.2014  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dokumentet skal tinglyses!

PRIVATmegleren, Sarpsborg  
 SOBBL Eiendomsmegling AS  
 Postboks 335  
 1702 Sarpsborg  
 Org.nr. 994 963 821

13/11/14

**Begjæring om**  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
0105 SARPSBORG Sarpsborg kommune Postboks 237 1702 Sarpsborg Orgnr: 874560642	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.   Snr.
0105	Sarpsborg	1	201	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
979491581	Fredrikstad Eiendom AS	1/1

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

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		
1	B	95	B	13	B	104	B	25				37				49				
2	B	78	B	14	B	73	B	26				38				50				
3	N	149	B	15	B	86	B	27				39				51				
4	B	160	B	16				28				40				52				
5	B	58	B	17				29				41				53				
6	B	72	B	18				30				42				54				
7	B	90	B	19				31				43				55				
8	B	83	B	20				32				44				56				
9	B	68	B	21				33				45				57				
10	B	69	B	22				34				46				58				
11	B	72	B	23				35				47				59				
12	B	90	B	24				36				48				60				
Sum tellere:								1347	= nevner:							1347				

**4. Supplerende tekst 7)**  
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 13/11-14  
 Utstederens underskrift: HENNING Alexander Forsberg (eller fullmakt)

**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 fastslått 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)

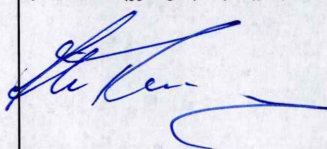
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

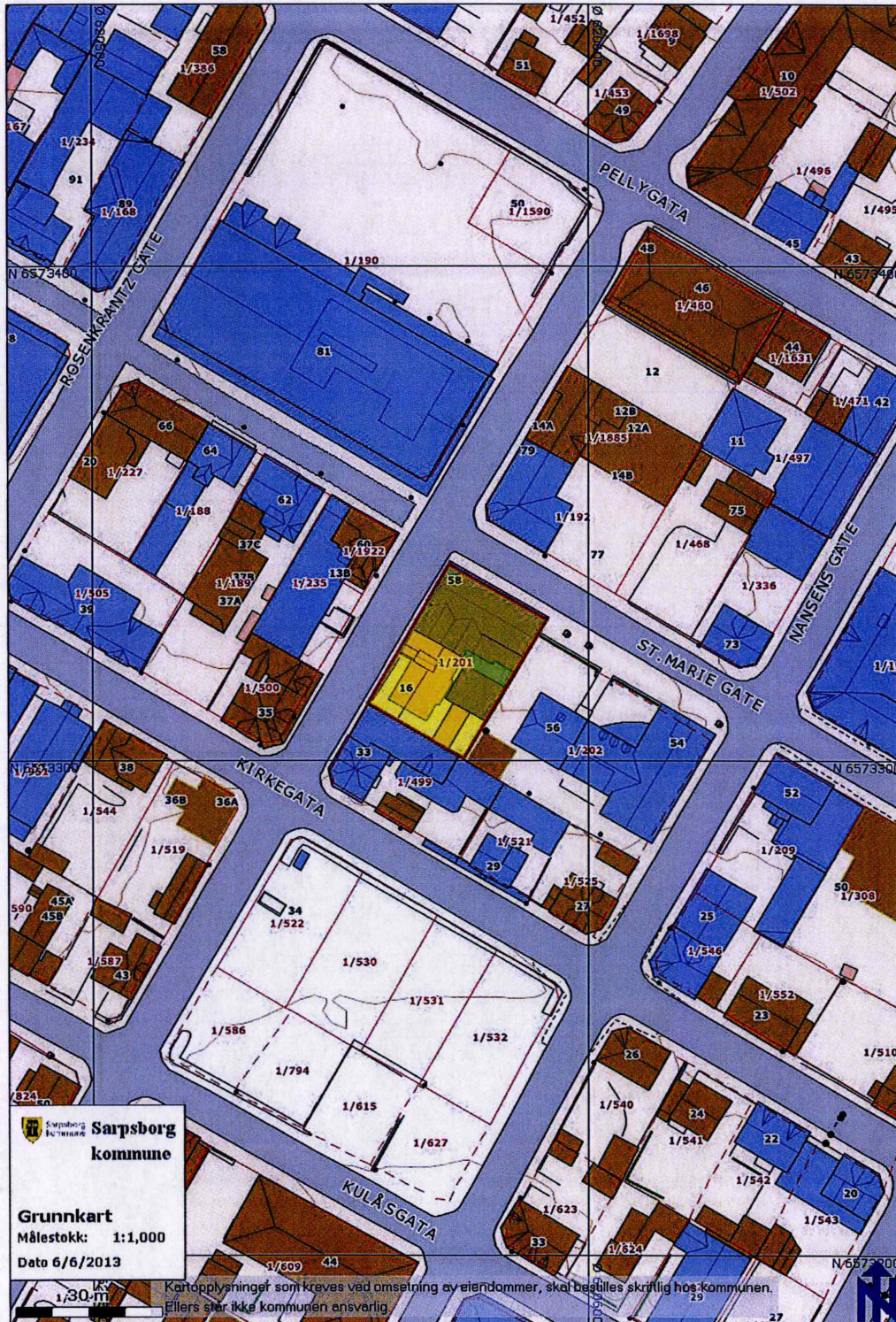
**6. Tegninger mv.**

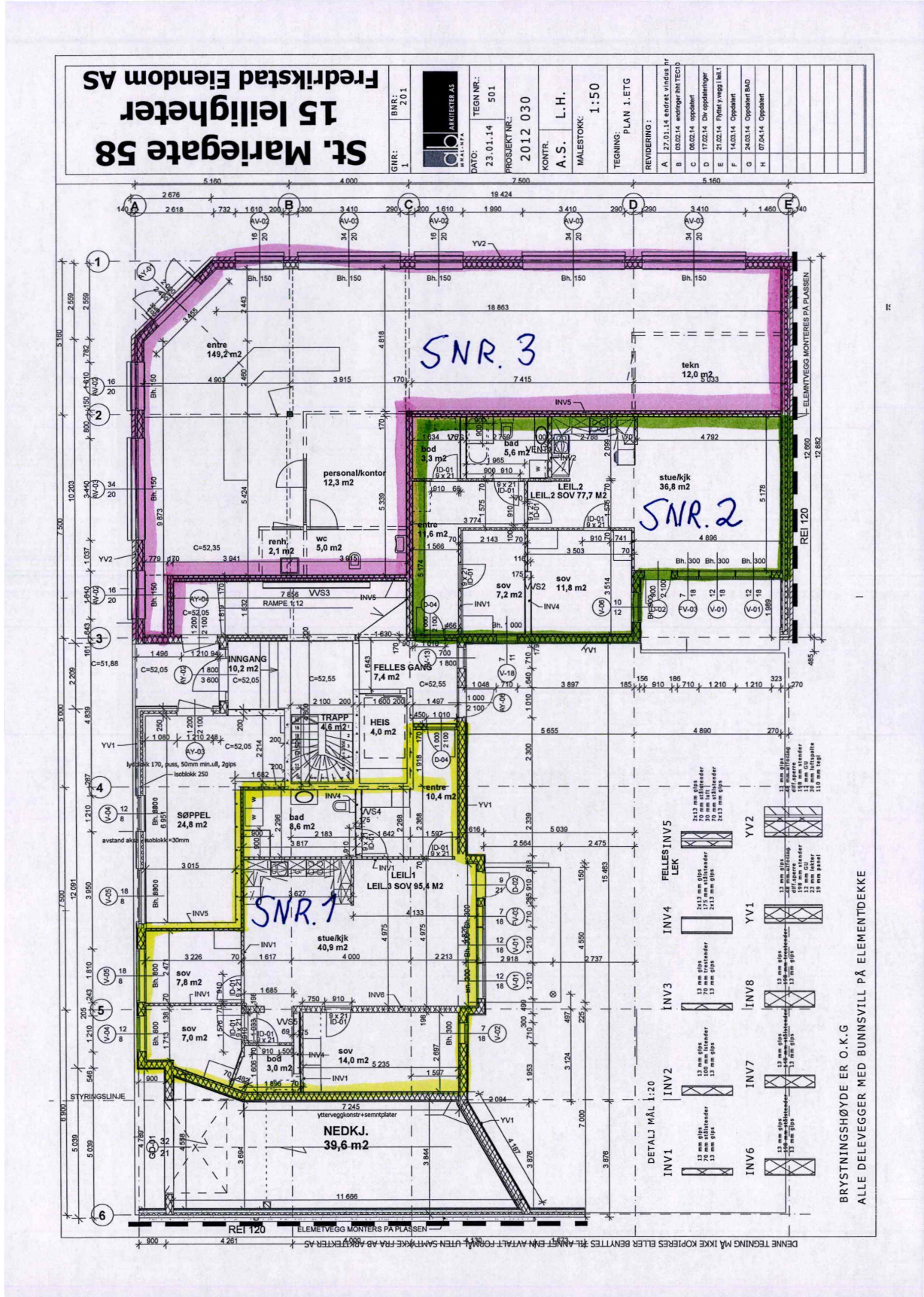
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- 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).

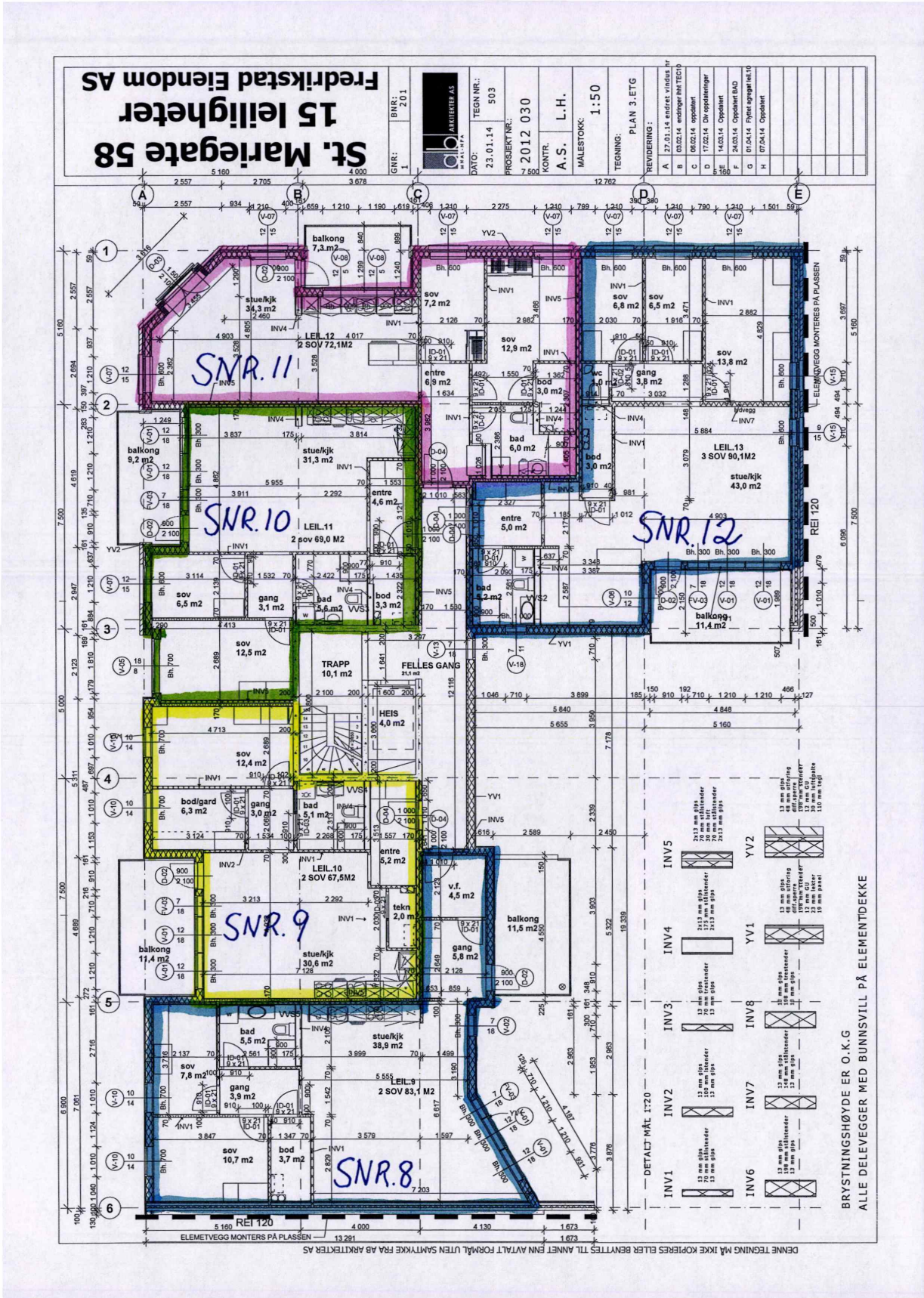
**7. Underskrifter**

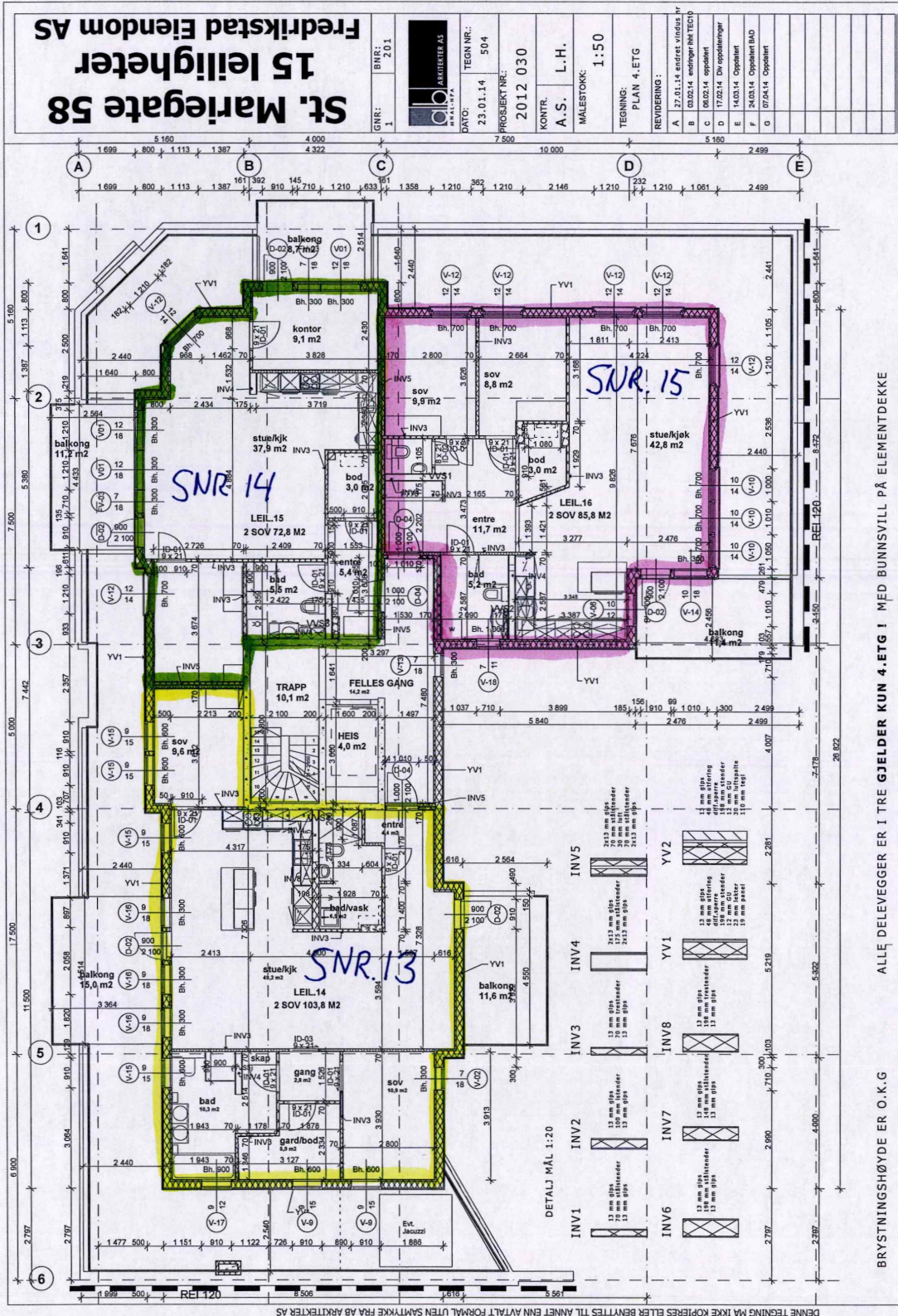
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sarpsborg 13/11-14	  HENNING ALEXANDER FORSBERG (ETTER FULLMAKT) FOR FREDRIKSTAD EIENDOM AS	

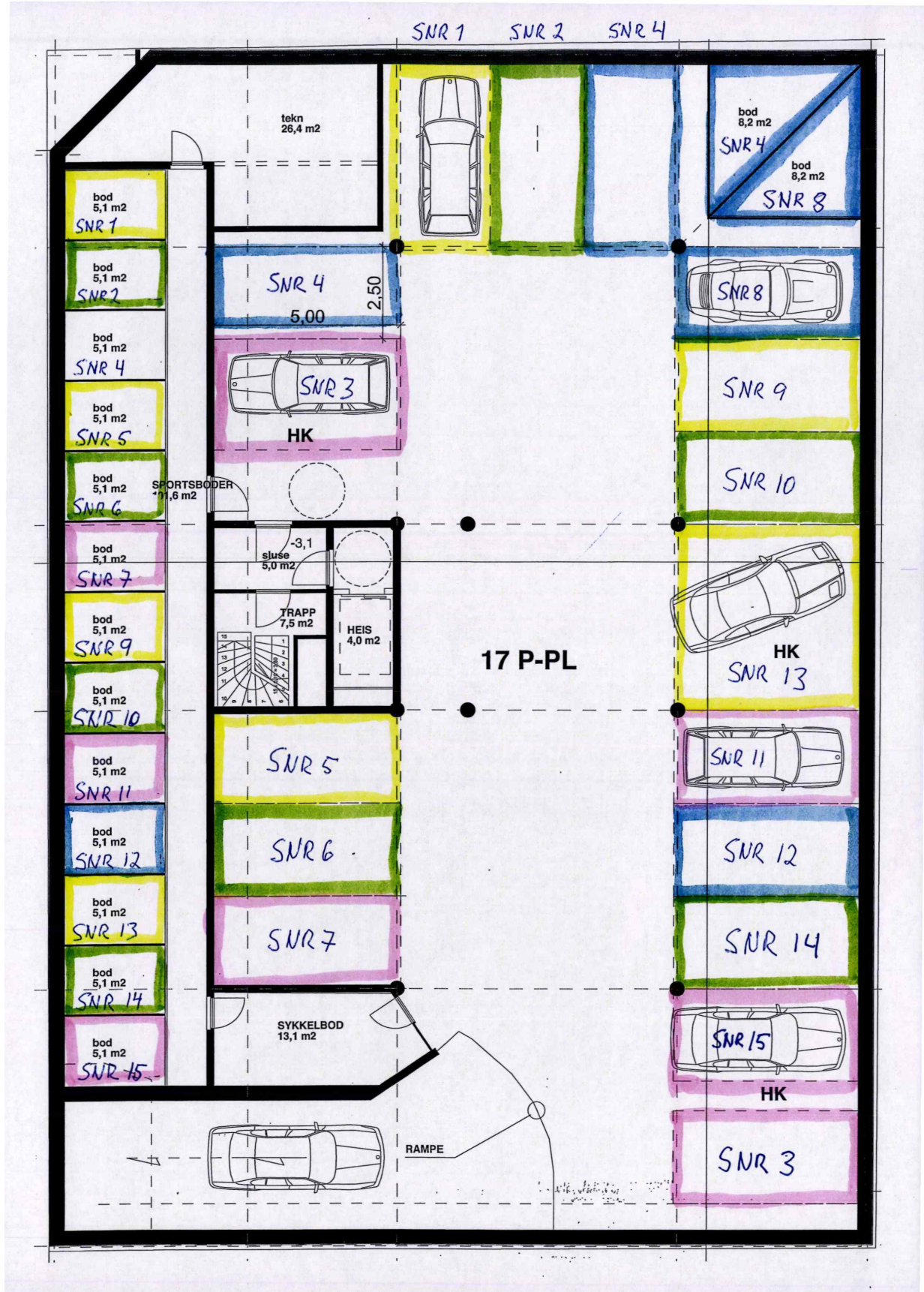




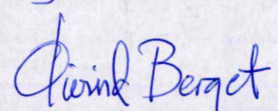









<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiendommen har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
1	201			Sarpsborg
Dato		Stempel og underskrift		
18.11.2014		Sarpsborg kommune Enhet byggesak, landbruk og kart 		

**Noter:**

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift	
13/11-14		HENNING ALEXANDER FORSBERG (ETTER FULLMÅKT)

**Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
105	Sarpsborg	1	201		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Førmål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Førmål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Førmål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Førmål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)
61				91				121				151			
62				92				122				152			
63				93				123				153			
64				94				124				154			
65				95				125				155			
66				96				126				156			
67				97				127				157			
68				98				128				158			
69				99				129				159			
70				100				130				160			
71				101				131				161			
72				102				132				162			
73				103				133				163			
74				104				134				164			
75				105				135				165			
76				106				136				166			
77				107				137				167			
78				108				138				168			
79				109				139				169			
80				110				140				170			
81				111				141				171			
82				112				142				172			
83				113				143				173			
84				114				144				174			
85				115				145				175			
86				116				146				176			
87				117				147				177			
88				118				148				178			
89				119				149				179			
90				120				150				180			
Sum tellere:								0	= nevner:						

Dato	Utsteders underskrift

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

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	25.11.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	104/1347	Bruk av grunn	( )

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/201, 1/201/0/1, 1/201/0/2, 1/201/0/3, 1/201/0/4, 1/201/0/5, 1/201/0/6, 1/201/0/7, 1/201/0/8, 1/201/0/9, 1/201/0/10, 1/201/0/11, 1/201/0/12, 1/201/0/13, 1/201/0/14, 1/201/0/15
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/201, 1/201/0/1, 1/201/0/2, 1/201/0/3, 1/201/0/4, 1/201/0/5, 1/201/0/6, 1/201/0/7, 1/201/0/8, 1/201/0/9, 1/201/0/10, 1/201/0/11, 1/201/0/12, 1/201/0/13, 1/201/0/14, 1/201/0/15
Seksjonering Feilretting	18.11.2014 20.11.2014	14/06480		
Seksjonering Seksjonering	23.10.2014 24.10.2014	14/06480	Tinglyst 28.11.2014	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STARMER TOMMY F130864*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SVERRES GATE 16 1706 SARPSBORG	Bosatt (B)
STARMER BENTE MARI F181262*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SVERRES GATE 16 1706 SARPSBORG	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sverres gate 16	H0403	1/201/0/13	109	4	1	2	Kjøkken

### Adresse

Vegadresse: Sverres gate 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1706 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	201 Frankrike	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	300358666		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	10.12.2015
2	300358666	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	30.10.2024

**1: Bygning 300358666: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 10.12.2015**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	2063
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	147
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2210
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	2250
Har heis	Ja	BTA Annet	220
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	2470
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	563
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	14

**Bygningsstathistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.03.2013	12.03.2013	
Igangsettingstillatelse	07.05.2013	10.05.2013	
Midlertidig brukstillatelse	09.12.2014	11.12.2014	
Ferdigattest	10.12.2015	10.12.2015	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sverres gate 16	H0403	1/201/0/13	109	4	1	2	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	3	293	0	293	328	0	328
H03	5	427	0	427	477	0	477
H02	4	415	0	415	467	0	467
H01	2	279	147	426	268	220	488
K01	0	649	0	649	710	0	710

**2: Bygningsendring 300358666-1: Ombygging, Ferdigattest 30.10.2024**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstathistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	10.01.2024	08.04.2024	BYGG-23/01908
Ferdigattest	30.10.2024	31.10.2024	BYGG-23/01908

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

#### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/201

Bruksnavn		Beregnet areal	724.3
Etablert dato	29.11.1856	Historisk oppgitt areal	725
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

#### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573320.04	620573.57	0	Ja	724.3	



Sarpsborg  
kommune

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

Telefon: +47 69 10 80 00  
E-post: [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com)  
Org.nr: 938 801 363  
[www.sarpsborg.com](http://www.sarpsborg.com)

#### Melding om administrativt vedtak

WALLENTIN AS  
Etasje 2Bredmyra 4  
1739 BORGENHAUGEN

Deres ref.

Vår ref.  
BYGG-23/01908-11

Dato  
30.10.2024

### Ferdigattest er gitt - bruksendring fra forretning til tannlegekontor - St. Marie gate 58

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1 / 201 / 0 / 3  
Ansvarlig søker: WALLENTIN AS  
Tiltakshaver: ST MARIE GATE 58 AS

#### Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for tannlegekontor som vi mottok 10.10.2024. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 10.10.2024 med versjonsnummer 2 (dokument BYGG-23/01908-10) legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

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

2024 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.4.2.	Ferdigattest	kr. 1.050

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

#### Klageadgang

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

Sarpsborg kommune

Saksnummer  
BYGG-23/01908Dato  
30.10.2024

---

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

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

Med hilsen

Christian Emmerich  
Rådgiver 2  
Team byggesak  
Telefon: 481 51 039  
Epost: christian.emmerich@sarpsborg.com

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

**Kopi til:**  
ST MARIE GATE 58 AS



Sarpsborg  
kommune

AB arkitektur AS  
Postboks 858  
1670 Kråkeøy

**Melding om administrativt vedtak.**

Deres ref.:

Vår ref.:  
10/07365-88

Dato:  
10.12.2015

## **Ferdigattest er gitt - riving og nybygg etter brann - Gnr 1 bnr 201 - St. Mariegate 58 - Fredrikstad Eiendom AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 19.03.2015, komplett 27.04.2015.

I forbindelse med søknad om ferdigattest er det mottatt dokumentasjon i form av «as build» tegninger som viser at to leiligheter i 2. etasjen ble sammenslått.

Kommunen, - som ledningseier har foreløpig ikke gjennomgått innsendt vann- og avløpsdokumentasjon. Dersom det påtreffes forhold som ikke er tilstrekkelig besvart, tar kommunalteknikk som gitt at kommunen kontakter eiere (abonnent) for å ordne forholdet.

Det vises til trykk «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, administrative bestemmelser». Abonnementsvilkårene er beskrevet som en avtale mellom abonnent og kommunen som ledningseier.

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*

Onajda Buric  
Enhet byggesak, landbruk og kart



[www.sarpsborg.com](http://www.sarpsborg.com)

Org.nr: 938 801 363  
Postadr: Postboks 237, 1702 Sarpsborg  
Fakturaadr: Postboks 505, 1703 Sarpsborg  
Sarpsborg rådhus: Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg  
tlf: 69 10 80 00 / faks: 69 15 00 13 / e-post: [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com)

**Vedlegg:**

Skjema for adgang til klage

**Kopi til:**

Fredrikstad Eiendom AS, v/ Forsberg H, Riddervoldsgate 5, 1606 Fredrikstad

## Skjema for adgang til klage

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

**1) Avsender**  
Sarpsborg kommune  
v/Team byggesak  
Postboks 237, 1702 Sarpsborg

**2) Klageinstans**  
Fylkesmannen i Østfold  
v/Sarpsborg kommune, byggesaksavdelingen  
Postboks 237, 1702 Sarpsborg

**Her gir kommunen opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.**

### Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

Klagen sender De til oss, det vil si det organet som er ført opp i rubrikk 1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk 2).

### Klagefrist

Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

### Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

### Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk 1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

### Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen, jf. rubrikk 2), vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

### Klage til Sivilombudsmannen

Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.



**St. Mariegade 58**  
**14 leiligheter**  
 Fredrikstad Eiendom AS

GNR: 1 BNR: 201  
 FIL NR.: 121  
 DATO: 09.01.12  
 PROSJEKT NR.: 2012-030

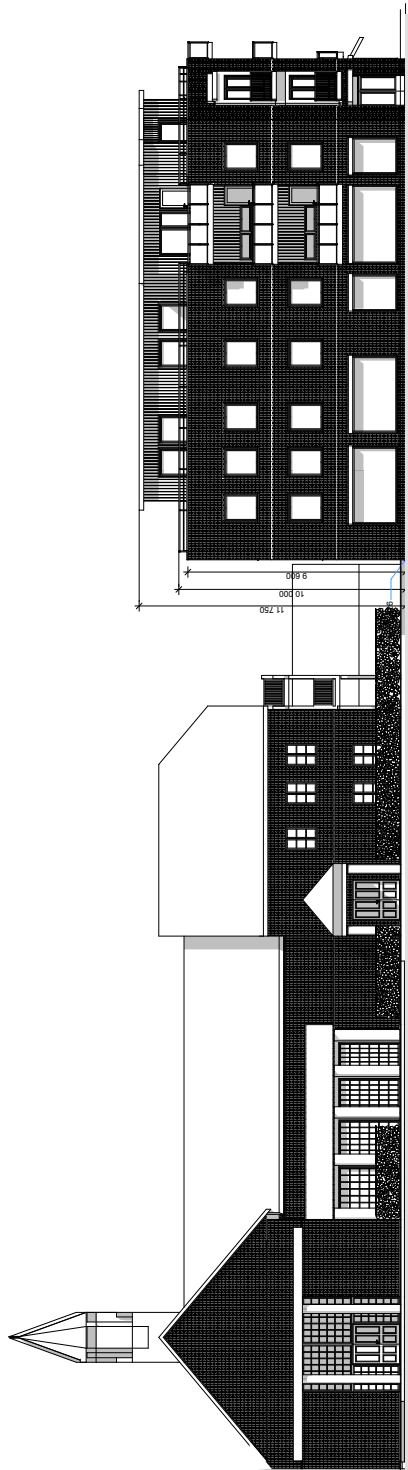


KONTR: L.H.  
 A.S.  
 MALESTOKK: 1:200

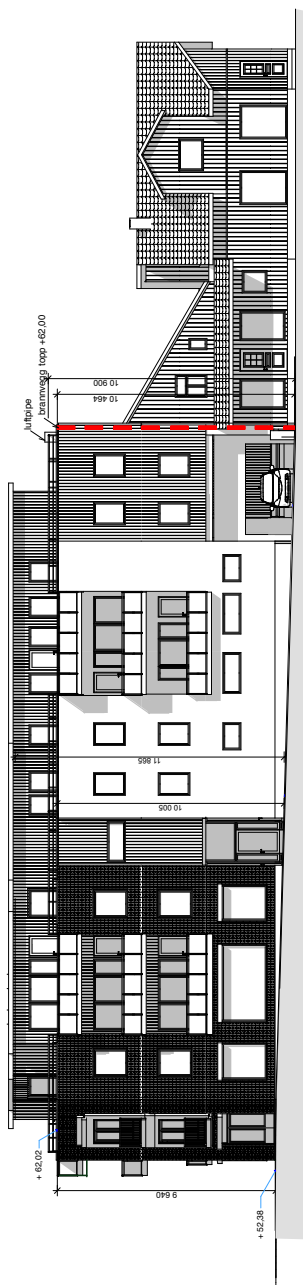
TEGN.

REVIDERING:

- A
- B
- C 14.11.13 generell oppdatering
- D 21.01.14 - oppdatering
- E 03.02.14 - Gessinshøyde
- F
- G



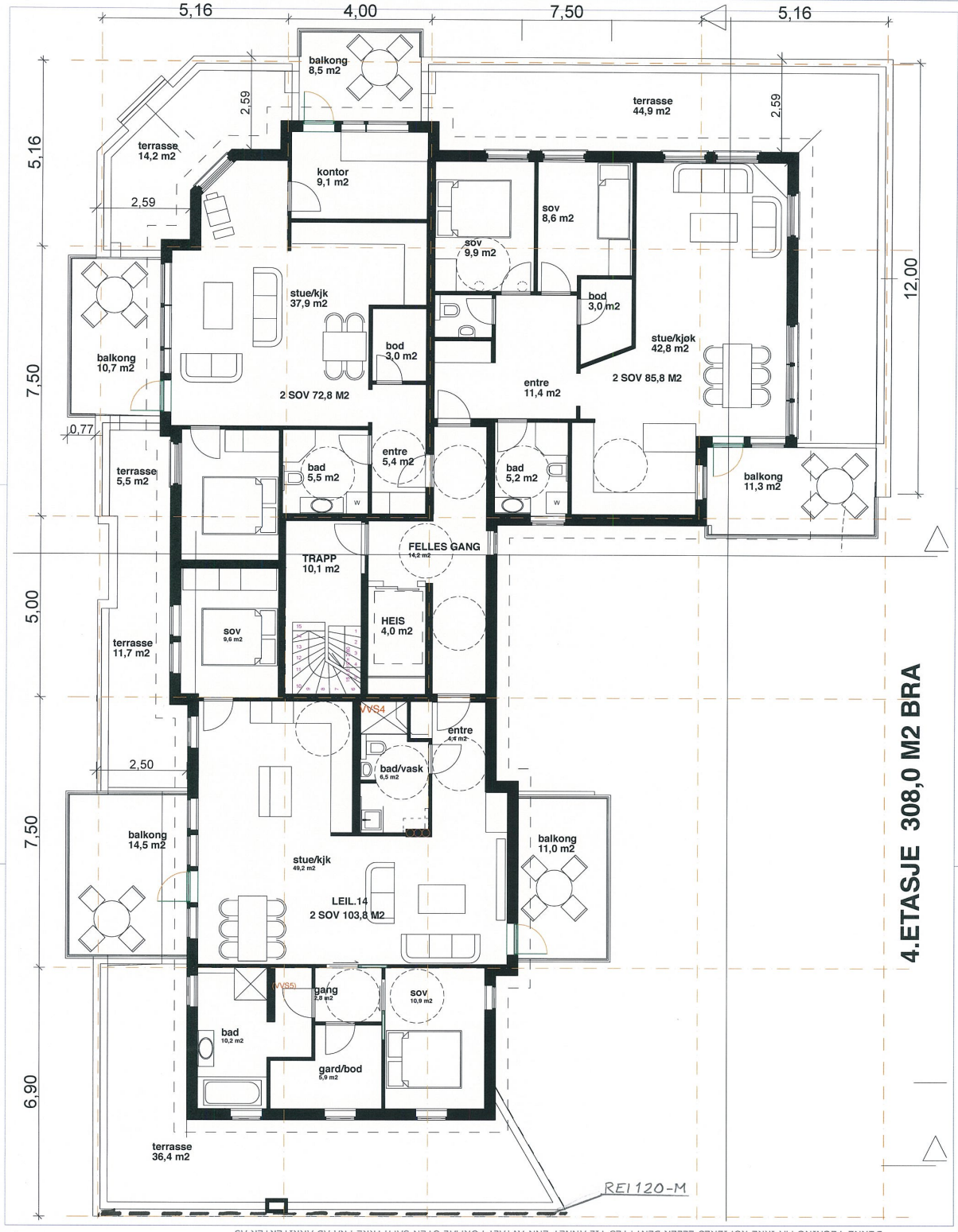
FASADE MOT NORD ST. MARIEGATE



FASADE MOT VEST SVERRESGATE

# St. Mariegate 58 15 leiligheter Fredrikstad Eiendom AS

GNR: 1	BNR: 201	TEGN NR: 104	MALESTOKK: L.H.
DATE: 09.01.12	PROSJEKT NR: 2012 030	TEGN: A.S.	TEGNING: 4.ETG
ARKITEKTER AS		MALESTOKK: L.H.	REV: 03.02.14



DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS



## Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 31.03.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	201	Festenr.		Seksjonsnr.	13
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	----

<b>BruksenhetId</b>	450337686	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	300358666	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0403
<b>Bygningstatus</b>	Ferdigattest	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Sverres gate 16, 1706 SARPSBORG

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

### Siste utførte tiltak

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

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 450337686

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 31.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	201	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	13
<b>Adresse</b>	Sverres gate 16, 1706 SARPSBORG								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 111,87 kr
Eiendomsskatt	11 212,00 kr
Renovasjon	2 871,44 kr
Vann	770,42 kr
<b>Sum</b>	<b>15 965,73 kr</b>

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

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	670,00 kr
Restavfallsbeholder 360- 370 liter	25%	2 stk	3550.00	1/14	0 %	507,14 kr	126,79 kr
Papirbeholder 360-370 liter	25%	2 stk	0.00	1/14	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	3 stk	0.00	1/14	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	3114600 o/oo	3.60	1/1	0 %	11 213,00 kr	2 803,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	765,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					<b>Sum</b>	<b>19 230,14 kr</b>	<b>4 807,29 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



Sarpsborg kommune

# Grunnkart

Eiendom: 1/201/0/13  
Adresse: Sverres gate 16  
Dato: 31.03.2026  
Målestokk: 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Områdeanalyse

## Sarpsborg kommune områdeanalyse



<b>Eiendom</b>	3105 1/201		
<b>Utskriftsdato</b>	31.03.2026	<b>Antall datasett</b>	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
- 📍 MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer

### 14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-METERSSONE SJØ
- 📍 Gul liste
- 📍 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 KVIKKLEIRE
- 📍 Oppheving av reguleringsplaner
- 📍 REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- 📍 FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- 📍 Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 KVIKKLEIRE
- 📍 REGULERINGSPLAN
- 📍 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
KpArealformålOmråde - Tjenesteyting - Nåværende	KpArealformålOmråde - Grønnstruktur
KpArealformålOmråde - Park - Nåværende	KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
KpArealformålOmråde - Veg - Nåværende	KpFareSone
KpAngittHensynSone	Rasfare
KpBestemmelseOmråde	Bevaring kulturmiljø
KpAngittHensynGrense	Bestemmelseområde
KpBestemmelseGrense	KpAngittHensynGrense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

### Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gj?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201501">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201501)

### Formålsområde

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

### Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Bykjernen
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Urban-høy B
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_9

### AngittHensynsone

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

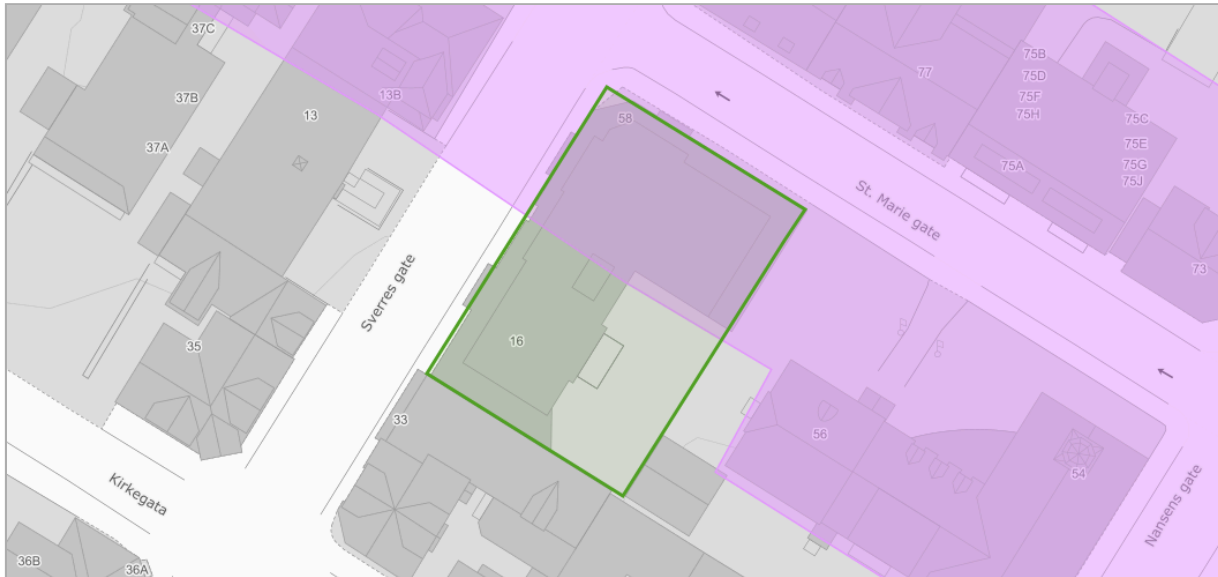
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_09
----------------------------	---------

**Faresone**

<b>Fare</b>	<b>Hensynsonenavn</b>
(310) Ras- og skredfare	H310_01

## Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	30.03.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

### Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

### Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Sarpsborg Aksene og bysentrum	-	M-KULA

## 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



### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 31.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	201	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	13
<b>Adresse</b>	Sverres gate 16, 1706 SARPSBORG								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201501	
<b>Navn</b>	Kommunedelplan sentrum 2019-2031	
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	20.06.2019	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	331 m <sup>2</sup>
	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_09
	<b>Delareal</b>	724 m <sup>2</sup>
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Bykjernen
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	<b>Delareal</b>	720 m <sup>2</sup>
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Urban-høy B
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav

---

**Delareal** 724 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H310\_01  
**KPFare** Ras- og skredfare

---

**Delareal** 4 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Veg,Nåværende

---

**Delareal** 331 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** H570\_9  
**KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

---

**Delareal** 720 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende



## Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 31.03.2026

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	201	Festenr.		Seksjonsnr.	13
Adresse	Sverres gate 16, 1706 SARPSBORG								

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0120136016	6203	19.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	766

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## 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 eiedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

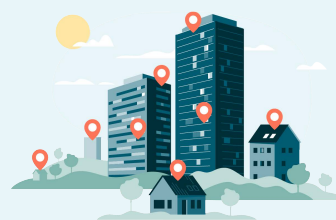
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# 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 kontakinformasjon, 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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .....

**Oppdragsnr:** .....

**Adresse:** undefined, undefined undefined

**Betegnelse:** GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

**Gis herved bud stort kr. .... skriver .....**

**Budet er bindende til dato** / - kl: ..... ønsket overtagelse: .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besikttet eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 24.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**



