PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

ST. MARIE GATE 115B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysninger fra sameiet, årsberetning og vedtekter

Seksjoneringsbegjæring og tinglyst erklæring

Matrikkelrapport fra Sarpsborg kommune

Tegninger

Ferdigattest

Kommunale avgifter

Rapport fra feier

Rapport vann/avløp

Planrapport

Grunnkart

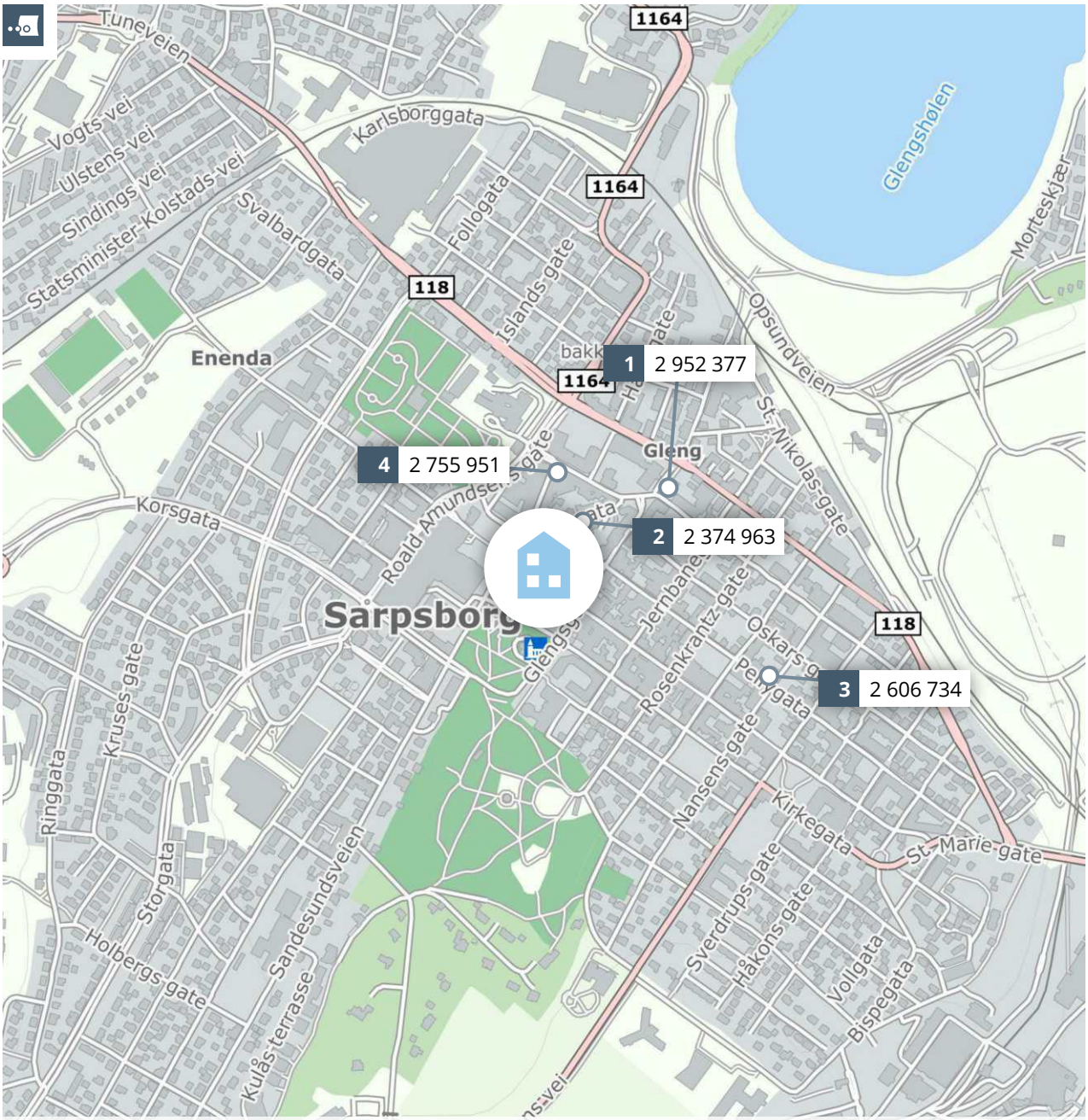
Områdeanalyse

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ST. MARIE GATE 115 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 01.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Stangeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

St. Marie gate 115 B, 1706 SARPSBORG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1903

GNR 1 BNR 16 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS GLENG

Verdivurdert til

2 950 000

-	2 950 000	55 660
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1903

Fellesutgifter	2 335
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Glengsgata 20 63 m² 1880 2. etg 2 sov	31.10.2025	2 690 000	**2 600 000**	352 377	2 952 377	**46 863**
2 Torggata 6 48 m² 1959 3. etg 1 sov	12.09.2025	1 750 000	**1 650 000**	724 963	2 374 963	**49 478**
3 Pellygata 41 A 57 m² 1897 2. etg 2 sov	26.03.2025	2 600 000	**2 600 000**	6 734	2 606 734	**45 732**
4 Karl Johans gate 2 62 m² 1999 3. etg 1 sov	10.09.2025	2 200 000	**2 100 000**	655 951	2 755 951	**44 451**

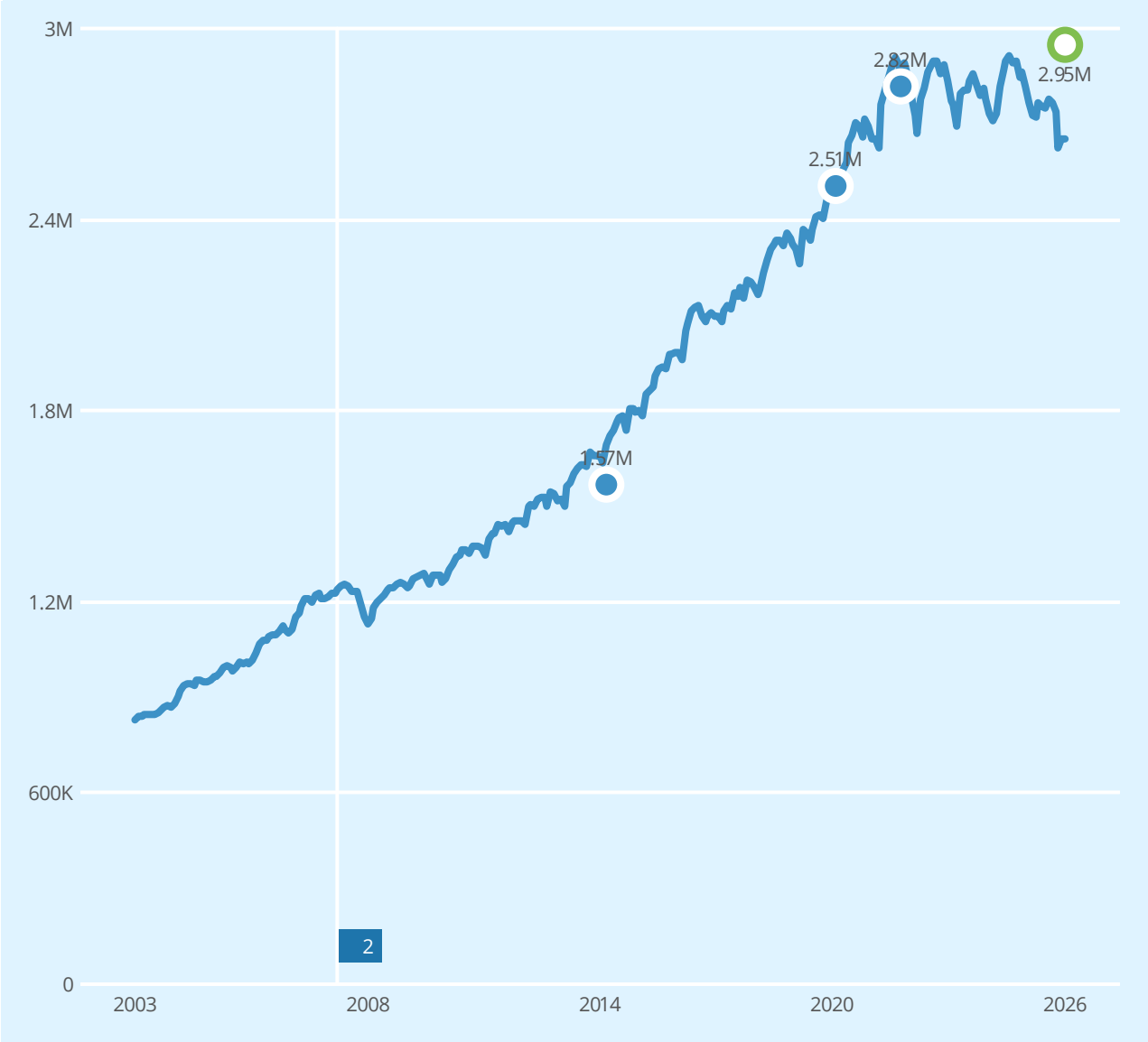
Selveierleilighet med sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum. Bygården ble bygget om og modernisert for ca 2008-2010 år siden, og inneholder nå 5 boligseksjoner og en næringsseksjon.
Leiligheten inneholder entré/gang, stue med åpen kjøkken, bad/wc og soverom. Romslig bod og godt med lagerplass i kjeller.
Leiligheten er lys og pen og holder god standard.
Leiligheten vender mot Nils Hønsvalds gate, og det følger med biloppstillingsplass.
Pen og arealeffektiv leilighet i en sjarmerende bygård.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.06.2022	01.07.2022	10.08.2022	2 650 000	2 820 000	0	2 820 000	3
30.10.2020	10.11.2020	15.12.2020	2 200 000	2 500 000	6 957	2 506 957	
11.11.2014	23.01.2015	16.02.2015	1 550 000	1 570 000	0	1 570 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert pris reflekterer ikke antatt markedspris.

Leiligheter til salgs i GLENG grunnkrets nå

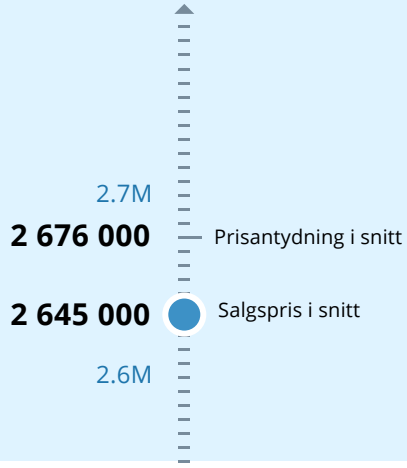
9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Leiligheter solgt i GLENG grunnkrets siste 3 mnd

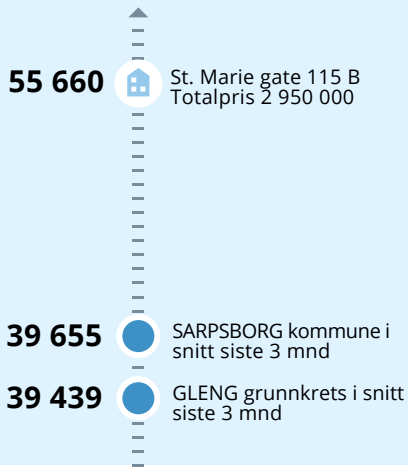
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
109
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

St. Marie gate 115B
1706 Sarpsborg

Sarpsborg Kommune

Gnr. 1, **Bnr.** 16, **Snr.** 2

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
53 m²	**1**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**1**	**9**	**0**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no BMTF

Befaringsdato : **13/08/2026** Rapportdato : **26/08/2026**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	St. Marie gate 115B, 1706 Sarpsborg
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	Gnr. 1, Bnr. 16, Snr. 2
Hjemmelshaver	Olav Erik Nilsen, Pia Susanne Wall, Electra Wall
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1903 (leiligheten ble innredet rundt 2008)
Tomtestørrelse	Felles tomt 533 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var ikke til stede
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
2. etg	53	-	-	-
Sum	**53**	**-**	**-**	**-**
Sum BRA	**53**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	2,65 m

Måling
Måling er gjennomført med lasermåler på befaring.

Det er en bod i kjeller som tilhører leiligheten. Denne er ikke oppmålt og medregnet i BRA.

Areal
Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger.

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:

Entre
Bad
Stue/Kjøkken
Soverom

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene er slettmalt i alle rom. Himlingene er også slettmalt tak. Gulvene består av laminat i entreen og malt gulv på soverommet. Det er registrert normal slitasje med enkelte skader som kan påvirke materialene.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
53 m²	1	1	1

BYGGEMÅTE

Fundamenter og deler av grunnmur i betong. Synlige deler av grunnmur i tegl i kjeller. Støpt gulv mot grunn i varierende nivåer. Yttervegger antatt oppført som hulmur i teglstein. Pussede fasader utvendig. Eldre koblede vinduer hvor det er montert 2-lags glass innerst. Eldre takkonstruksjoner i tre som er tekket med betongtakstein. Felles inngang og trappeoppgang. Denne leiligheten ligger i 2.etasje.

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Mur (alder ukjent)
Kledning:
Mur/puss (alder ukjent)

Vinduer:
Sidehengslet – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget benytter rør-i-rør. Varmtvannsberederen er av ukjent merke. Det elektriske anlegget er skjult, med 11 sikringer, og ble totalrehabilitert.

Ventilasjon
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Varmtvannsbereder
Ukjent

OM TOMTEN

Relativt flat tomt med bygning plassert langs inntilliggende gater. Brosteinslagt parti i bakgården ved inngang samt noe plenarealer.

Grunnforhold

I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert som middels.

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten fremstår i hovedsak funksjonell, men med enkelte avvik og bruksslitasje som kan kreve tiltak i tiden som kommer. Badet er fra 2008og har en alder, enkelte løsninger og slitasje som tilsier at det kan planlegges for fornyinger. Badet har dusjkabinett fra 2022 og avtrekksvifte fra 2024. Kjøkken har noe slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan gi større skader over tid ved vannsøl eller lignende. Vinduer har utettheter utvendig og ett glass virker å være punktert.

Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Ferdigattest for bruksendring er gitt - Gnr 1 bnr 16 - St Marie gate 115. Datert 08.01.2013)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Egenerklæring
- Eiendomsverdi.no
- Eierskifterapport for leiligheten fra 2022. Utarbeidet av undertegnede.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr er i henhold til krav. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Oppdragsgivere og tidligere rapport opplyser om:

2025: Skiftet ett glass i vindu på soverom etter punktering. Faktura fra Greåker Glass og Rammeforretning AS
2024: Installerte ny ventilasjonsvifte på bad. Dokumentasjon fra Storm Elektro AS fremvist.
2022: Installert dusjkabinett. Faktura fra Rør Øst AS fremvist.
2023: Vasking og maling av fasaden i regi av sameiet.
2008: Leiligheten ble innredet til slik den fremstår i dag i følge tidligere salgsoppgave.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Annen elektrisk oppvarming

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 2

1. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Antatt hulmur av tegl fra 1903.
- Pusset fasade med ornamenter
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Ukjent alder for fasadepuss.

Hvordan kontrollen er utført

Overflater ble inspisert fra vinduer i leiligheten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Oppsummering av bygningsdel: Det er registrert riss og mindre sprekker i pussede fasadeflater. Dette kan redusere fasadens motstand mot værpåvirkning og gi økt risiko for fuktinntrengning som kan føre til videre oppsprekking, avskallinger og nedbrytning av pussjiktet. Det anbefales å reparere og vedlikeholde berørte områder og å følge dem opp jevnlig for å kontrollere sprekkdannelsen.

1. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i puss

Det registreres riss og mindre sprekker i pussede fasadeflater. Forholdet kan skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen, aldring av materialer eller påvirkning fra vær og temperaturvariasjoner over tid.

Risiko/Konsekvens

Riss og sprekker kan redusere fasadens motstand mot værpåvirkning og gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til videre oppsprekking, avskallinger og nedbrytning av pussjiktet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å reparere og vedlikeholde berørte områder for å begrense fuktinntrengning og videre skadeutvikling. Områdene bør følges opp jevnlig for å kontrollere eventuell utvikling av sprekkdannelsene.

TG 2

2. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Eldre koblede vinduer hvor innerste glass er byttet med 2-lags isolerglass som er merket med år 2008.
- Type inngangsdør: Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 2008. Ett glass er skiftet i 2025.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Stedvise utettheter er registrert mellom utvendig omramming og vinduskarmer. Mangelfull tetting er vurdert i overgangen, noe som kan medføre inntrenging av vann og fukt og økt fuktbelastning på omramming, vindusdetaljer og tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales at overgangene tettes og kontrolleres, og at berørte områder inspiseres for tegn til fuktpåvirkning. Vinduer er sidehengslet med 2-lags glass fra 2008.

1. Avvik/Årsak: Utettheter utvendig

Stedvise utettheter mellom utvendig omramming og vinduskarmer er registrert. Forholdet fremstår som mangelfull tetting i overgangen mellom omramming og karm.

Risiko/Konsekvens

Utettheter kan medføre at vann og fukt trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi økt fuktbelastning på omramming, vindusdetaljer og tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Utbedring anbefales. Overganger mellom omramming og karm bør tettes og kontrolleres, og berørte områder bør inspiseres for tegn til fuktpåvirkning.

3.1 BAD

TG 2

3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg), Spalte ved dør
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2008

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Misfarging i himling er observert etter fuktbelastning over tid, og fliser og fuger er registrert med ufagmessig utførelse med trapping, varierende fuger, sprang og sprukne fliser og fuger. Risiko for videre forringelse ved bruk er økt, og gjenværende forventet brukstid vurderes som kort. Det anbefales å planlegge rehabilitering og sørge for bruk som gir minimal vannpåvirkning direkte på overflater.

1. Avvik/Årsak: Himling og fliser

Det er misfarging i himling etter fuktbelastning over tid som følge av enten lite bruk av avtrekk eller bruk av uegnet materiale. Det ble skiftet baderomsvifte i 2024 og dette kan ha bidratt til å redusere problem med misfarging.
Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. I tillegg er det stedvis sprukne fuger og fliser.

Risiko/Konsekvens

Nevnte forhold kommer av bruksslitasje og ufagmessig utførelse og øker risiko for ytterligere forringelse ved videre bruk. Gjenstående forventet brukstid anses som kort.

Anbefalte tiltak

Planlegg for rehabilitering. Det ble installert dusjkabinett i 2022 og dette reduserer direkte vannpåvirking på vegger. Overflatebehandling av himling anbefales.

TG 2

3.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet i badet er belagt med fliser og har en smøremembran. Fallforholdene er registrert med tilnærmet flatt gulv, hvor enkelte punkter er lavere enn sluket plassert under dusjkabinettet.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fliser er utført ufagmessig, misfargede fuger og hulrom under flere fliser er registrert. Fall mot sluk mangler og punkter ligger lavere enn sluket, slik at vann ikke ledes til sluk. Kort gjenstående forventet brukstid anses, og stående vann vil forringe fliser og fuger og øke sklirisiko. Det anbefales å planlegge rehabilitering og redusere bruk som gir vann direkte på gulvet.

1. Avvik/Årsak: Fliser, fall og lekkasjesikring

Fliser har ufagmessig utførelse, misfarging i fuger og det er hulrom under flere fliser.
Gulvet har ikke fall mot sluk og punkter på gulv ligger lavere enn sluket.

Risiko/Konsekvens

Forholdene tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og videre bruk vil øke forringelse over tid.
Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er risiko for at vann kan renne ut ved dør og føre til følgeskader.

Anbefalte tiltak

Planlegg for rehabilitering. Det ble installert dusjkabinett i 2022 og dette reduserer direkte vannpåvirking på gulvet.

TG 2

3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Membran er ikke dokumentert og antas å være fra 2008, noe som anses å gi usikker fremtidig funksjon. Det vurderes økt risiko for nedsatt funksjon og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales at rehabilitering planlegges og at bruk som gir direkte vannpåvirkning unngås.

1. Avvik/Årsak: Dokumentasjon og alder.

Membran er ikke dokumentert og har en alder som tilsier at det er usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir usikkerhet rundt utførelsen, alder og gjenstående brukstid. Disse forholdene gir økt risiko for nedsatt funksjon og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Planlegg rehabilitering og unngå bruk som kan gi dirkete vannpåvirkning på overflater.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra soverom bak dusj ble det målt normal verdi på: **12** %

TG 2

3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2008
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Speil over innredning, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin, Varmtvannsbereder

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr

- Dusjkabinett fra 2022
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Varmtvannsbereder

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Beskrivelse av sanitær og rør

Antatt fra 2008. Store deler av anlegget er skjult.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert mangel på løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje fra den innebygde sisternen, og dokumentasjon på installasjon mangler. Dette kan medføre skjult fukt, skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler, og dokumentasjonsmangelen øker usikkerheten om utførelsen. Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring eller drenering, fremskaffe dokumentasjon eller gjennomføre undersøkelser, og skifte platen under vaskemaskinen.

1. Avvik/Årsak: Veggtoalett

Det registreres at den innebygde sisternen mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Forholdet skyldes at sisterneløsningen ikke har en dokumentert løsning som leder eventuelt lekkasjevann til et synlig sted eller varsler om lekkasje.

Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjon eller utførelse av den innebygde sisternen. Forholdet skyldes at dokumentasjon på installasjon, utførelse eller benyttet sisternekasse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje kan medføre at vann blir stående skjult i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til langvarig fuktpåvirkning, skjult skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler før forholdet oppdages.

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, lekkasjesikring og inspeksjonsmuligheter ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om installasjonen er utført i henhold til krav og produsentens monteringsanvisninger som gjaldt på utførelsestidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller lekkasjer kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av installasjonens tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonens utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle utskiftninger bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

2. Avvik/Årsak: Skade benk

Benk under vaskemaskinen har fuktskader da denne ikke er av egnet materiale og har fått fuktbelastning over tid og virker å være av eldre opprinnelse.

Risiko/Konsekvens

Ytterligere skader vil oppstå på platen og i underliggende kasse for bereder.

Anbefalte tiltak

Utskifting av platen kan påregnes

TG 2

4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Slettmalte flater på vegger og i tak. Laminatgulv.
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Micro
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Innredning og gulv er stedvis påvirket av svelling, og gulvet har åpne skjøter samt er ikke av fuktbestandig materiale. Motstandsdyktighet mot vann er redusert, og ytterligere skader vil oppstå ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk. Forkortet levetid må forventes, og det må planlegges for utskiftinger.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Stue/Kjøkken

Innredning og gulv har stedvis svelling og gulvet har åpne skjøter. Gulvet er ikke av fuktbestandig materiale.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Forvent forkortet levetid og planlegg for utskiftinger.

TG 2

5.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2008
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast; Soil (støpejern)
- Plassering rørskap: Bad
- Drenering rørskap: Nei
- Stoppekran plassering: Ukjent
- Stoppekran testet: Nei
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Toalett fra 2008 uten synliggjøring av lekkasjer og uten fuktsikring i vegg.
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende festing av vannrør i kjøkken, ikke lokalisert drenering fra rørfordelingsskap, innebygd toalettsisterne uten lekkasjesynlighet og ukjent stoppekran er registrert. Trykkslag og rørbevegelser kan svekke sammenføyninger og føre til skjulte lekkasjer og følgeskader. Rør bør festes, drenering etableres til våtromsgulv eller avløp, stoppekran lokaliseres og merkes, kran med tilgang bør monteres, utbedring av sisterne krever åpning og jevnlig tilsyn anbefales.

1. Avvik/Årsak: Vannrør

På kjøkken så er det manglende festing av vannrør og merkbare trykkslag ved tapping av vann.

Drenering fra rørfordelingsskap ble ikke lokalisert.

Risiko/Konsekvens

Trykkslag og bevegelser i rør kan svekke tilkoblinger og sammenføyninger over tid og føre til lekkasjer og følgeskader.

Eventuelle lekkasjer fra anlegget vil ikke synliggjøres og større skader i lukkede konstruksjoner kan oppstå før lekkasjer oppdages.

Anbefalte tiltak

Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.

Det bør etableres drenering fra rørskap som leder vann ut på våtromsgulv eller til avløp på annen måte.

2. Avvik/Årsak: Lekkasjesikring og stoppekran

Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke et krav da installasjonen ble utført.

Det er ukjent hvor stoppekran er plassert. Dette ble ikke lokalisert i leiligheten og plassering er ikke merket.

Risiko/Konsekvens

Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Stoppekran må være merket og lett tilgjengelig slik at vann hurtig kan stenges som skadebegrensende tiltak ved eventuelle lekkasjer eller skader på rør og tilkoblet utstyr. Større skader kan oppstå før vann kan stenges ved dagens løsning.

Anbefalte tiltak

Utbedring krever åpning av konstruksjon og er ikke rasjonelt før utskiftning av toalettet. Vær oppmerksom på risikoen knyttet til manglende synliggjøring og lekkasjesikring og utfør jevnlig tilsyn.

Stoppekran må lokaliseres og merkes. Det bør monteres kran med tilgang i denne aktuelle boligen.

TG 2 5.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: Ukjent
- Årstall: ukjent
- Plassering: Innebygget på badet.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Drenering fra innebygget kasse til gulvsluk er ikke påvist og berederen kunne ikke inspiseres ved befaring. Risiko for at lekkasjer ikke oppdages tidlig og større skader oppstår er til stede, tilkobling til el-anlegg ble ikke kontrollert og varmegang/brannfare er ikke avklart. Det bør etableres drenering til gulvsluk, tilstand og alder bør undersøkes nærmere, og tilkobling til el-anlegg bør gjøres tilgjengelig.

1. Avvik/Årsak: Ukjent lekkasjesikring

Varmtvannsberederen er plassert i en innebygget kasse hvor vaskemaskinen er plassert på ved befaringen. Inspeksjon kunne ikke gjøres, men det virker ikke til å være drenering fra kassen ut til gulv med sluk.

Risiko/Konsekvens

Eventuelle lekkasjer vil ikke oppdages tidlig og kan føre til større skader før dette oppdages. Det kunne heller ikke sjekkes tilkobling til el-anlegg og avdekke eventuell varmegang og brannfare for denne.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres drenering fra innebygget kasse ut til badegulvet. Tilstand og alder på bereder er uavklart og bør undersøkes nærmere. Tilkobling til el-anlegg bør være tilgjengelig.

TG 1 6. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det trekker ok ved test med papirark på avtrekk. Normal løsning for ventilasjon ut ifra boligens alder.

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2008
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Entré
- Antall sikringer: 11
- Utført kontroll av det lokale el-tilsyn: Nei

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2008
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: 2008
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Oppgraderinger

- Totalrehabilitert: 2008

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Samsvarserklæring for installasjon eller endringer på anlegget er ikke fremvist. Økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget er angitt som konsekvens ved eventuelle arbeider utført av ufaglærte. Det anbefales at el-fagkyndig personell gjennomfører en utvidet kontroll og at dokumentasjon fremskaffes hvis mulig.

1. Avvik/Årsak: Manglende samsvarserklæring

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for installasjon eller endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle installasjoner og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for, da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

Risiko/Konsekvens

Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Fremskaff dokumentasjon hvis mulig, men for arbeider langt tilbake i tid er dette ofte utfordrende.

Total: 9 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Yttervegger

Oppsummering av bygningsdel: Det er registrert riss og mindre sprekker i pussede fasadeflater. Dette kan redusere fasadens motstand mot værpåvirkning og gi økt risiko for fuktinntrengning som kan føre til videre oppsprekking, avskallinger og nedbrytning av pussjiktet. Det anbefales å reparere og vedlikeholde berørte områder og å følge dem opp jevnlig for å kontrollere sprekkdannelsen.

2 Vinduer og ytterdører

Stedvise utettheter er registrert mellom utvendig omramming og vinduskarmer. Mangelfull tetting er vurdert i overgangen, noe som kan medføre inntrenging av vann og fukt og økt fuktbelastning på omramming, vindusdetaljer og tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales at overgangene tettes og kontrolleres, og at berørte områder inspiseres for tegn til fuktpåvirkning. Vinduer er sidehengslet med 2-lags glass fra 2008.

3.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Misfarging i himling er observert etter fuktbelastning over tid, og fliser og fuger er registrert med ufagmessig utførelse med trapping, varierende fuger, sprang og sprukne fliser og fuger. Risiko for videre forringelse ved bruk er økt, og gjenværende forventet brukstid vurderes som kort. Det anbefales å planlegge rehabilitering og sørge for bruk som gir minimal vannpåvirkning direkte på overflater.

3.1.2 Bad – Gulv

Fliser er utført ufagmessig, misfargede fuger og hulrom under flere fliser er registrert.
Fall mot sluk mangler og punkter ligger lavere enn sluket, slik at vann ikke ledes til sluk.
Kort gjenstående forventet brukstid anses, og stående vann vil forringe fliser og fuger og øke sklirisiko.
Det anbefales å planlegge rehabilitering og redusere bruk som gir vann direkte på gulvet.

3.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Membran er ikke dokumentert og antas å være fra 2008, noe som anses å gi usikker fremtidig funksjon. Det vurderes økt risiko for nedsatt funksjon og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales at rehabilitering planlegges og at bruk som gir direkte vannpåvirkning unngås.

3.1.4 Bad – Sanitær og rør

Det er registrert mangel på løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje fra den innebygde sisternen, og dokumentasjon på installasjon mangler. Dette kan medføre skjult fukt, skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler, og dokumentasjonsmangelen øker usikkerheten om utførelsen. Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring eller drenering, fremskaffe dokumentasjon eller gjennomføre undersøkelser, og skifte platen under vaskemaskinen.

4 Kjøkken

Innredning og gulv er stedvis påvirket av svelling, og gulvet har åpne skjøter samt er ikke av fuktbestandig materiale. Motstandsdyktighet mot vann er redusert, og ytterligere skader vil oppstå ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk. Forkortet levetid må forventes, og det må planlegges for utskiftinger.

5.1 VVS-installasjoner

Manglende festing av vannrør i kjøkken, ikke lokalisert drenering fra rørfordelingsskap, innebygd toalettsisterne uten lekkasjesynlighet og ukjent stoppekran er registrert. Trykkslag og rørbevegelser kan svekke sammenføyninger og føre til skjulte lekkasjer og følgeskader. Rør bør festes, drenering etableres til våtromsgulv eller avløp, stoppekran lokaliseres og merkes, kran med tilgang bør monteres, utbedring av sisterne krever åpning og jevnlig tilsyn anbefales.

5.2 Varmtvannsbereder

Drenering fra innebygget kasse til gulvsluk er ikke påvist og berederen kunne ikke inspiseres ved befaring. Risiko for at lekkasjer ikke oppdages tidlig og større skader oppstår er til stede, tilkobling til el-anlegg ble ikke kontrollert og varmegang/brannfare er ikke avklart. Det bør etableres drenering til gulvsluk, tilstand og alder bør undersøkes nærmere, og tilkobling til el-anlegg bør gjøres tilgjengelig.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

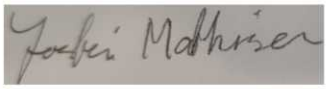
Om takstmann

Byggmester og Bygningssakkyndig Jostein Mathisen har hatt fagbrev som tømrer siden 2007 og mesterbrev siden 2012 etter å ha gjennomført toårig teknisk fagskole. Har arbeidet med tilstandsvurdering av bygninger og bygningsarbeider siden 2017 etter gjennomført etterutdanning via Byggmesternes Takseringsforbund hvor undertegnede også er medlem i dag. Jeg arbeider også med opplæring av nye takstmenn/bygningssakkyndige via Byggmesternes Takseringsforbund. Er en del av et kontorfellesskap og fagmiljø med takstmenn/bygningssakkyndige som holder til i Sarpsborg.



Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A
741443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



26/08/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260107
Addresse	St. Marie gate 115B		
Postnr.	1706	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Pia Susanne Wall		
Selgers navn	Olav Erik Nilsen		
Selgers navn	Electra Wall		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
P S
O E
E W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Avtalenummer 6606047

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innstallerte ny dusjkabinett i 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

RØR ØST AS, Bergsvingen 49, 1727 Sarpsborg

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innstallerte ny ventilasjonsvifte i 2024 utført av Storm Elektro AS, Tuneveien 27, 1710 Sarpsborg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

2 fakturaer

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Den minste ruten i vinduet ser punktert ut, fremstår delvis tåkete.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Initialer selger:
P S
O E
E W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

En av rutene i vinduet ble skiftet ut på grunn av punktering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Riis Bilgass Glassmester Strand AS, Geir Strand

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjelleren er en råkjeller. Det er synlige saltutslag på enkelte vegger. Vi kjenner ikke til aktivt vanninnsig eller andre problemer med drenering.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Den gamle baderomsviften ble skiftet ut med en ny vifte i 2024. Arbeidet ble utført av Storm Elektro AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
P S
O E
E W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	08.08.2026
Signert av	*Pia Susanne Wall*
Signert av	*Olav Erik Nilsen*
Signert av	*Electra Wall*

Initialer selger:
P S
O E
E W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 1, bnr. 16, snr. 2 i Sarpsborg
Adresse: St. Marie gate 115B, 1706 SARPSBORG
Onr. 193260107

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2335.-

Felleskostnader inkluderer SE REGNSKAP / BUDSJETT

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 2335.-

Utestående krav: 0 pr 31/5-2026

Forsikret i IF Polisenr SP. 11765641.2 Forfall 4 GANGER ÅRLIG Betalt JUNI 2026

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

NEI

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

NEI

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? JA

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? P-PLASS

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 5000,-

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: 6129 06 59166

Styreleder i sameiet

Navn: TOMMY KARLSEN

Adresse: C/O ASBETONGBYGG, PB 90, 1713 GRÅLUM

Telefon: 906 23 284

Fax:

E-post: TOMMY.KARLSEN@BETONGBYGG.NO

Send svar til: martin.stangeland@privatmegleren.no

Dato og sted: 24 / 6 - 2026

ASBETONGBYGG ENTREPRENØRFORRETNING

Forretningsførers stempel/underskrift

Årsberetning 2025

Sameie St. Marie gt. 115

Sameiets formål er:

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

Eiere:

Seksjon	Eier
1	Tor Eikeland og Gunne Karen Tvengsberg
2	Pia Susanne Wall, Olav Erik Nilsen og Electra Wall
3	Lisø Eiendom AS
4	Joachim Halvorsen
5	Jonathan Lindseth
6	Betongbygg Næring AS

Per 31.12.25

Følgende tillitsvalgt har fungert:

Leder	Tommy Karlsen – Betongbygg Næring AS
Styremedlem	Joachim Halvorsen
Styremedlem	Gunne Tvengsberg
Varamedlem	Ørjan Ådalen

Beretning

Det har ikke vært avholdt formelle styremøter i 2025. Styrets primære oppgave for 2025 har vært forvaltning og drift samt vedlikehold.

Det må, på sikt, planlegges at begge balkongene i oppgang A må utbedres med ny membran samt sluk. Det vurderes at utbedring kan utsettes til sameie har oppsparte midler til å håndtere kostnadene. Planlegges utført 2026. Utbedringer i leiligheten til Eikeland/Tvengsberg er igangsatt. Kostnadene er stipulert til ca kr. 30 000,- + mva.

Vask av trappeganger utføres nå av Renholds Partner AS.

Brannalarm er kontrollert, og serviceavtale er inngått.

Dugnad

Det har ikke vært avholdt ordinære dugnader i 2025, men klipping av gress og stell av utearealer har vært utført på omgang blant eierne av boligseksjonene.

Minner om at lyspærer til fellesområdet ligger i tavlerommet i kjelleren.

Sameiet St. Mariegt 115
Resultatregnskap 2025

Inntekter	
Fellesinntekter	274 188,00
Annen inntekt	0,00
Renteinntekter	0,00
Sum inntekter	**274 188,00**

Kostnader	
Strøm	15 773,82
Forsikring	53 035,00
Diverse	0,00
Vask	18 856,00
Vedlikehold	9 706,25
Bankgebyr	1 055,00
Renter og omkostninger lån	0,00
Forretningsførsel	10 000,00
Sum kostnader	**108 426,07**

Resultat	**165 761,93**

Balanse per. 31.12.2025

Bank	283 494,89	Leverandørgjeld	
		Avsettning styrehonorar	
		Lån	
Fordringer			
		Egenkapital 1.1.2025	117 732,96
		Resultat 2025	165 761,93
		Egenkapital 31.12.2025	283 494,89
Sum bank og fordringer	**283 494,89**	**Sum gjeld og egenkapital**	**283 494,89**

Sameiet St. Mariegt. 115
Kostnadsbudsjett 2026

Rev: 05.01.2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
Strøm	20 000	15 774
Forsikring	55 000	53 035
Diverse	10 000	-
Bankgebyr	1500	1 055
Vedlikeholdskostnad	150000	9 706
Lån		-
Vask	20000	18 856
Forretningsførsel	12500	10 000
Sum	269 000	**108 426**

Sum andelsforeling	**249 000**
Sum lik fordeling	**20 000**
SUM	**269 000**

Inntektsbudsjett 2026

Seksjonnr	Navn	Andel	For å dekke kostnadene Per måned	Per kvartal	Fakturert mnd beløp 2025		Differanse		Korreksjon 2026
1	Gunne Karen og Tor Tvengsberg	75	3 181	9 544	kr 3 172,00	kr	9,23	kr	111
2	Pia Wall, Olav E. Nilsen og Electra Wall	53	2 330	6 989	kr 2 335,00	-kr	5,45	-kr	65
3	Ørjan Aadalen	46	2 059	6 176	kr 2 069,00	-kr	10,44	-kr	125
4	Joachim Halvorsen	84	3 530	10 589	kr 3 514,00	kr	15,64	kr	188
5	Jonathan Lindseth	73	3 104	9 311	kr 3 096,00	kr	7,80	kr	94
6	Betongbygg Næring AS	205	8 214	24 642	kr 8 115,00	kr	98,88	kr	1 187
	Sum pr. måned	**536**	**22 417**	**67 250**					
	*Kontrollsum, måned * 12 = budsjett*		***269 000***	***269 000***					

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE ST. MARIEGT. 115 2015

Generelt:

Husordensreglene skal sikre beboerne og seksjonene i sameiet trivsel, og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og generelt skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det pliktes til å følge bestemmelser i husordensreglene, og beboere er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for alle seksjonsbrukere. Seksjonseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensregler eller generell mangel på aktsomhet.

1. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som skal endelig vedtas påfølgende årsmøte.

2. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden **skjer** skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

3. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring på fellesområdet må skje med stor aktsomhet, og parkering skal foretas på en slik måte som gir best mulig plassutnyttelse.

4. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Kildesortering gjennomføres i h.h.t instrukser fra Sarpsborg Kommune.

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

6. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller beboerne.

7. Beboerne plikter for å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres.
   Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne.
   Teppebanking på balkongene bør unngås. Tørking av tøy på balkongene må skje uten at det er sjenanse for naboene.

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

9. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som maling, radio- TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.
   Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
   Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

10. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til plage eller sjenanse for andre beboere.

11. Dører til fellesareal skal alltid være låst, og branndører holdes lukket. Branntrapp skal kun benyttes når dette er påkrevd. Port i bakgård skal primært være lukket kl2000 hver dag.

12. Ordensregler må ses i sammenheng med gjeldende vedtekter, og kan bare endres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Gjennomlest og akseptert Sarpsborg ..... 2015.

_____, kjøper av seksjon nr.

VEDTEKTER
for

Sameie St. Mariegt. 115

§ 1

Sameiets navn er **SAMEIE St. Mariegate 115.** Sameie er en sammenslutning av eierne i eiendommen med adresse St. Mariegt. 115 med seksjonsnummer 1 t.o.m. 6 av gnr. 1, bnr. 16 i Sarpsborg kommune. Seksjon 6 er næringsseksjon, 1-5 er boligseksjoner. Eier av en seksjon har rett og plikt til å være medlem i sameiet.

§ 2

Formålet med dannelsen av Sameiet er å:

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

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

§ 3

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

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som Sameiet har fastsatt, blir betalt. Disse utgiftene kan omfatte slik som for eksempel vann- og kloakkavgifter, renovasjon, forsikringspremie på bygningen utvendig, utgifter til utvendig vedlikehold m.m.

§ 5

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

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

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/4 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

§ 7

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

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles saker av betydning for sameiet, **for eksempel:**

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

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøte en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

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

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

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

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

§ 10

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

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet blant sameierne et styre på 3 medlemmer med 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§ 12

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

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

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

§ 13

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

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det er ikke krav om revisjon.

§ 15

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

§ 16

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

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

§ 17

Innvendig vedlikehold av den enkelte seksjon påhviler og forpliktes av vedkommende seksjonseier.

Sameierne i fellesskap har ansvaret for at bebyggelsen er fullverdiforsikret.

Den enkelte seksjonseier har på sin side det fulle og hele forsikringsansvar for sitt eget innbo og løsøre.

§ 18

Sameiet har egne regler for disponering av parkeringsplass og boder.

§ 19

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

Nærværende sameievedtekter er gjennomgått, og akseptert av undertegnede.

Sarpsborg, _____

---------- Eier/kjøper av snr. _____

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Bente Guneriussen Berge

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

Løpenummer for forretning: 601590300
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
833384252	EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS		Postboks 520, 1522 MOSS
991557660	SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS		Hasle trafo 35, 1734 HAFSLUNDSØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0105	1	16

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0105	1	16	0	1	75 / 536	Boligseksjon	Nei	Nei
0105	1	16	0	2	53 / 536	Boligseksjon	Nei	Nei
0105	1	16	0	3	46 / 536	Boligseksjon	Nei	Nei
0105	1	16	0	4	84 / 536	Boligseksjon	Nei	Nei
0105	1	16	0	5	73 / 536	Boligseksjon	Nei	Nei
0105	1	16	0	6	205 / 536	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr. 357528 Tinglyst: 06.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens 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 tjeldkjøkken, 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 bruksenhetene, 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)
S. BORG 1/3-14 Sarpsborg 1/3-14	Bernt Sørlie	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdelen er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	Kommune
1	16			Sarpsborg

Dato	Stempel og underskrift
30.04.2014	Sarpsborg kommune Enhet byggesak, landbruk og kart Øivind Berget

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.

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 sameiemøtets samtykke 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	Utleierens underskrift
1/3-14	Bent Stølie Gundersen

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

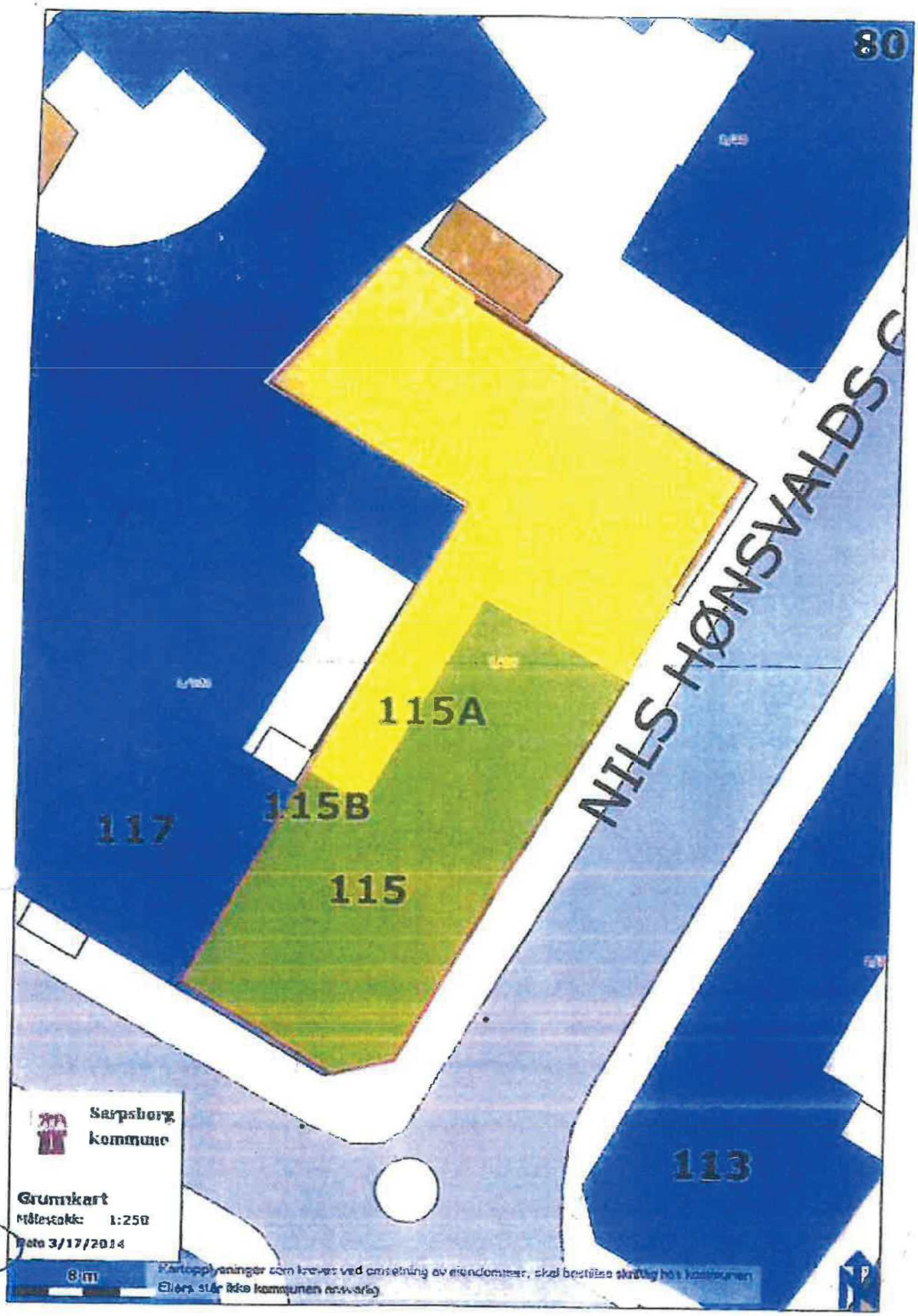
3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:	0	= nevner:	

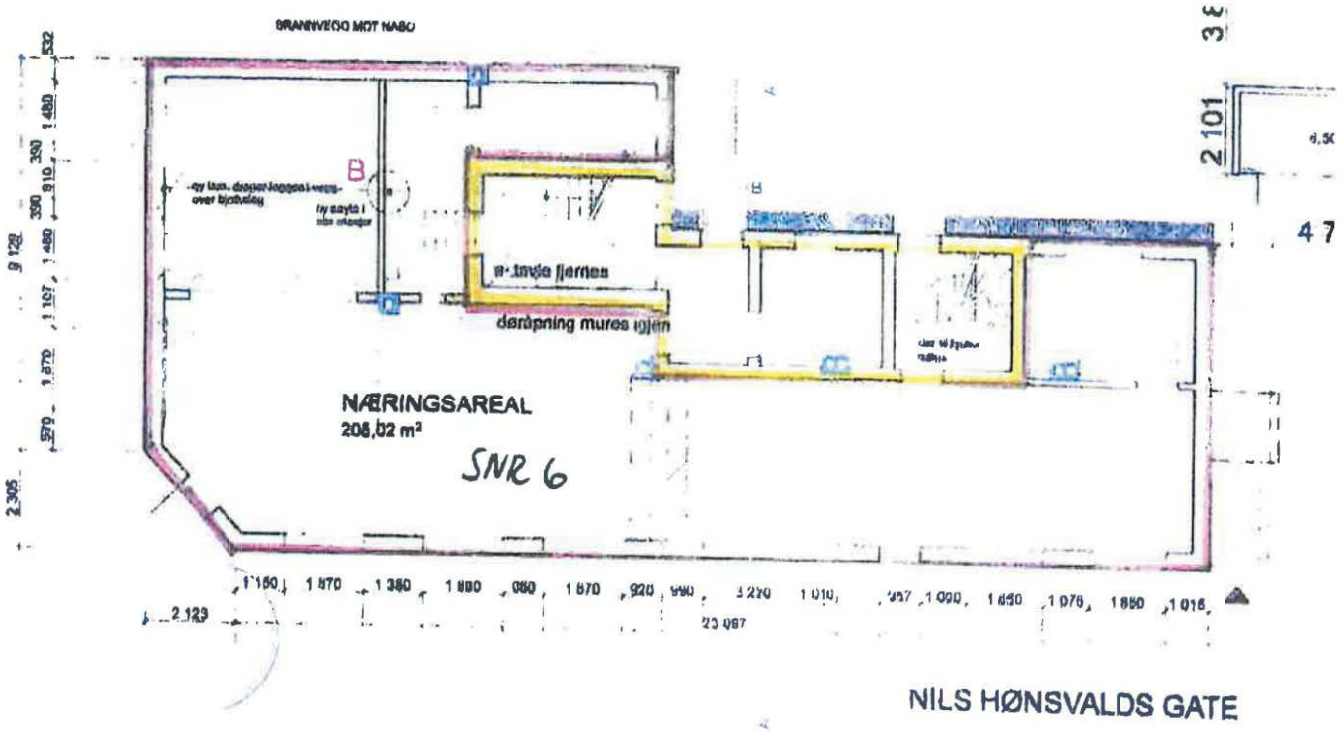
Dato	Utstederes underskrift


80
NILS HØNSVALDS G
115A
115B
115
117
113
Sarpsborg kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:250
Dato 3/17/2014
8 m
Kartopplysninger som krevet ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen
Ellers står ikke kommunen ansvarlig

(1)

Felles

SNR 6



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer byggemassen. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/m3

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggforskserien.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann røykvarsling og slokkeredskap etter forskriftskrav.

B Div. endring plan + ny bæremur gavle 26.01.2009 pb
A Ny inngang til kiosker 04.12.2007 pb

BAS Arkitekter AS

BARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

ST.MARIEGATE 115

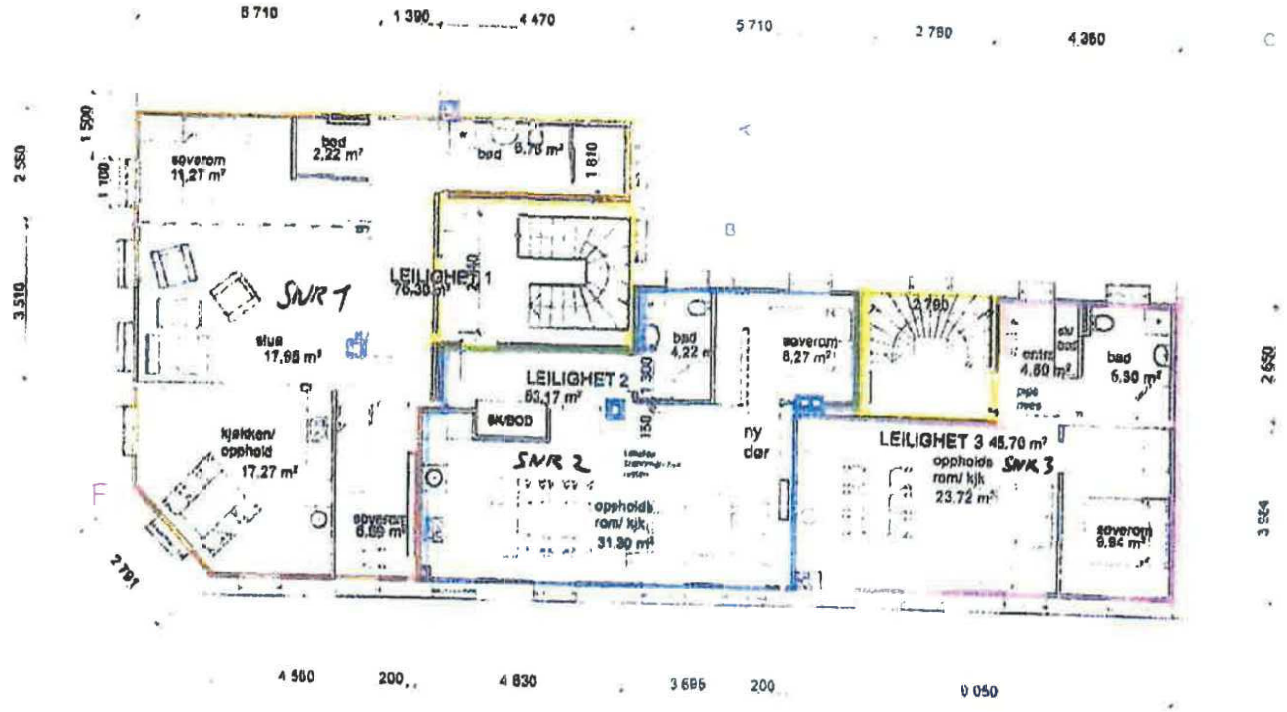
AR	18.06.2007	07038
A5	1:100	

PLAN 1 ETG

101 | B

(2)

Felles
SNR 1
SNR 2
SNR 3



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget

3: Det må søkes for tiltak dersom Rådgivningskonsulen på byggeplassen overskrider 200 Pa/ m3

4: Utførende må sørge for at ventilasjon utføres etter byggeforskriftene

5: Utførende må sørge for at det monteres tilstrekkelig røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav

F Endret påtegninger - revet vegg	12.07.2007 ab
E Endret påtegninger - vegg, plassering sov.	29.01.2007 ab
D Revidert plantegning	20.01.2006 ab
C rom av bader i kjelleren + trapp	12.12.2007 ab
B Innbygget sjakkel endret høyde	03.12.2007 ab
A rom kjøkkenet med et vindu sov	29.10.2007 ab

BAS Arkitekter AS

BARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

ST.MARIEGATE 115

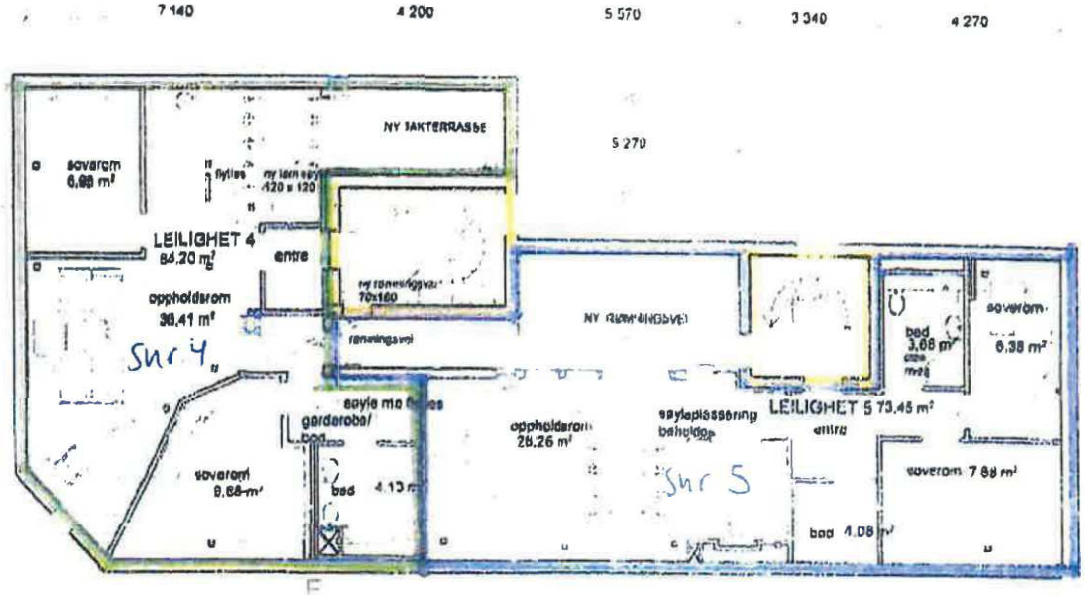
AB 18.09.2007 1:100 07038

PLAN 2.ETG

102 F

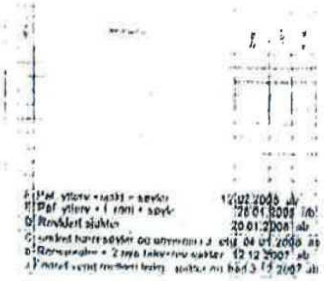
(3)

Felles
snr. 4
snr. 5



ANMERKNINGER:

1. Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader
2. Det skal benyttes anerkjente og godkjente i CE merkede) byggevarer/ byggematerialer Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer ne bygget
3. Det må søkes for tiltak ifølge Matrikkelforskriften på byggeplassen overskrider 200 Kg/ m2
4. Utførende må søke for at avfallet blir levert til godkjent mottak
5. Utførende må sørge for at det monterte brann- røykvarsling og slukkeanlegg etter forskriftskrav



BAS Arkitekter AS

SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

ST.MARIEGATE 115

AB

AB

07038

PLAN 3. ETG

103

F

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

Doknr: 859821 Tinglyst: 11.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede, eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 1, bnr. 16 i Sarpsborg kommune, gir herved eier av seksjon 14 i Boligsameiet Torggata 10/ 12 på gnr. 1, bnr. 8, Geir Glimsdal og Berit Huse, rett til å sette inn 1 vindu og 1 innadslående balkongdør i vegg mot min eiendom gnr. 1, bnr. 16.
Denne installasjonen begrenser muligheter for utbygging av eiendommen gnr. 1, bnr. 16 og en forutsetning for nærværende tillatelse, er at vinduet og døren fjernes og opprinnelig brannklasse på veggen reetableres dersom eiendommen, gnr. 1 bnr. 16, skal utbygges. Dette skal skje senest 2 måneder etter skriftlig oppfordring.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 1, bnr. 8, seksjon 14 og gnr. 1, bnr. 16.

Sarpsborg, 10/8, 2009

Sarpsborg Sentrum Eiendom AS
Org. nr. 991 557 660
Eier av 1/16
HÅKON TEGNEBY / BERNT SØRLIE

Sarpsborg, 10.08., 2009

Geir Glimsdal
Personnr.:
Eier av 1/8 seksjon 14

Berit Huse
Personnr.:
Eier av 1/8 seksjon 14

Vi bekrefter at Geir Glimsdal og Berit Huse er over 18 år og har underskrevet i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Vitne 1 — Gjentas med blokkbokstaver: STIAN HUSE

Adresse: Nøtteroy 11, 1715 Yven

Vitne 2 — Gjentas med blokkbokstaver: KRISTIN HUSE

Adresse: Nøtteroy 11, 1715 YVEN

Vi bekrefter at signaturberettiget for Sarpsborg Sentrum Eiendom AS er over 18 år og har underskrevet i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Vitne 1 — Gjentas med blokkbokstaver: STINE MIDTGAARD

Adresse: ARNE REIDELLS VEI 11, 1721 SARPSBORG

Vitne 2 — Gjentas med blokkbokstaver: GERD ANDERSEN

Adresse: Fjellstien 15, 1618 Fredrikstad

Rett kopi bekreftes
Aud Kjersti Dalset Viena
STATENS KARTVERK

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	06.05.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	53/536	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/16, 1/16/0/1, 1/16/0/2, 1/16/0/3, 1/16/0/4, 1/16/0/5, 1/16/0/6
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/16, 1/16/0/1, 1/16/0/2, 1/16/0/3, 1/16/0/4, 1/16/0/5, 1/16/0/6
Seksjonering Seksjonering	30.04.2014 30.04.2014	14/02163	Tinglyst 09.05.2014	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN OLAV ERIK F150661*****	Hjemmelshaver (H) 1/6	STORHAUGVEIEN 27 4014 STAVANGER	Bosatt (B)
WALL PIA SUSANNE F250763*****	Hjemmelshaver (H) 1/6	STORHAUGVEIEN 27 4014 STAVANGER	Bosatt (B)
WALL ELECTRA F310596*****	Hjemmelshaver (H) 2/3	Gräddgatan 5 lgh 1102, 41248 Göteborg	Utflyttet (U)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	St. Marie gate 115B	H0201	1/16/0/2	54	2	1	1	Kjøkken
Bolig	St. Marie gate 115B	H0201	1/16/0/2	53	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: St. Marie gate 115 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	368172		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1903
2	368172	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	08.01.2013

1: Bygning 368172: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk 15.06.1903

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	505,9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	544,7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1050,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	5

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1903	15.06.1903	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	St. Marie gate 115B	H0201	1/16/0/2	54	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	200	200	0	0	0
H03	2	205,4	0	205,4	0	0	0
H02	3	207,6	0	207,6	0	0	0
H01	0	32,9	169,7	202,6	0	0	0
K01	0	60	175	235	0	0	0

2: Bygningsendring 368172-1: Ombygging, Ferdigattest 08.01.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	331
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	331
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	5

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	04.03.2008	10.04.2008	

Midlertidig brukstillatelse	07.05.2009	08.05.2009	
Ferdigattest	08.01.2013	09.01.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	St. Marie gate 115B	H0201	1/16/0/2	53	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	157	0	157	0	0	0
H02	3	174	0	174	0	0	0

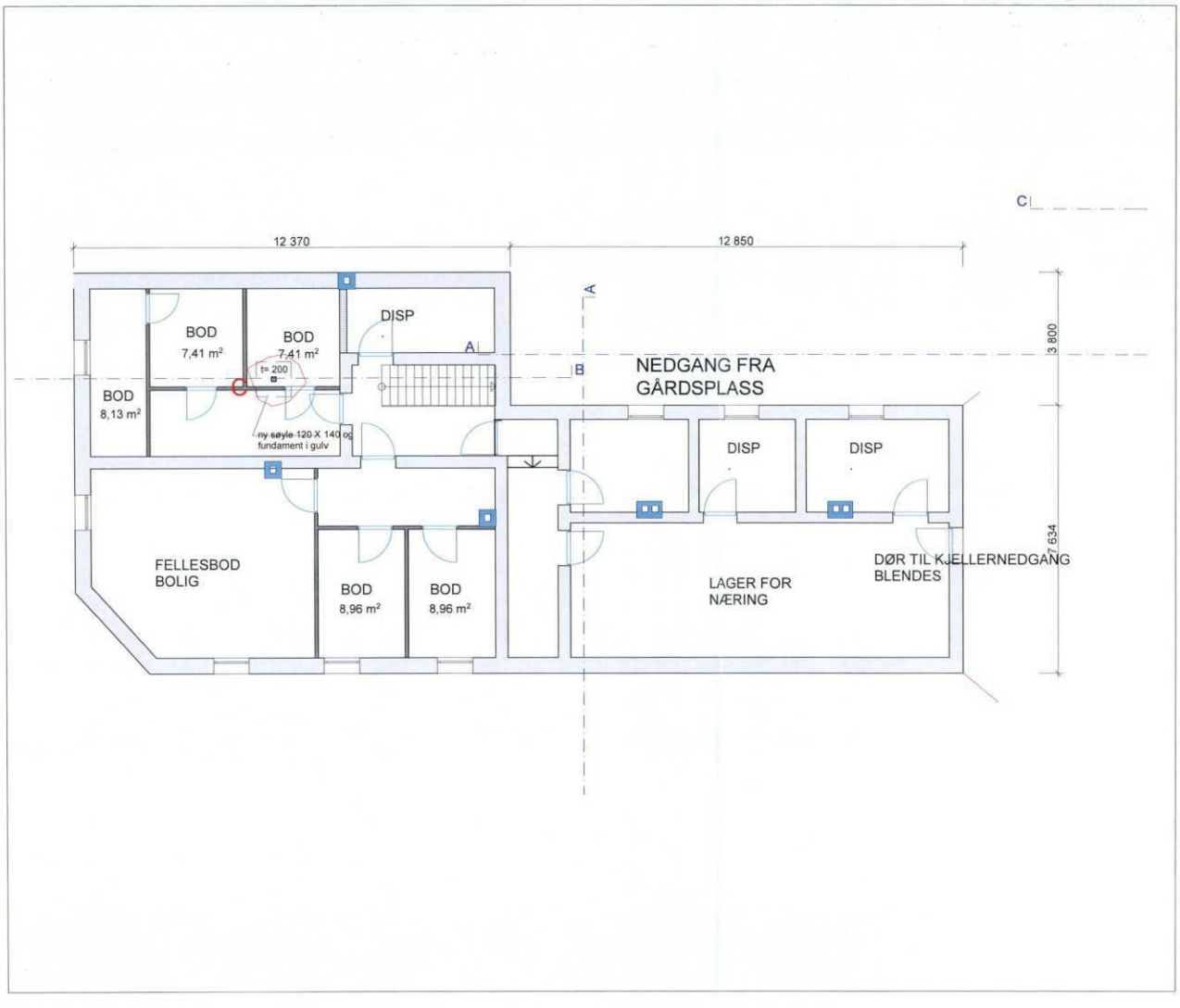
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/16

Bruksnavn		Beregnet areal	533.3
Etablert dato	31.10.1840	Historisk oppgitt areal	534
Oppdatert dato	24.03.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] 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	6573543.66	620292.37	0	Ja	533.3	



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NB!- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
C	Søyle for bæring av bjelkelag	28.01.2008	ab	
B	Endret planløsning	20.01.2008	ab	
A	Innlegnet boder	03.12.2007	ab	

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98. 1706 Sarpsborg
Tlf. 69 13 10 50 Fax. 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

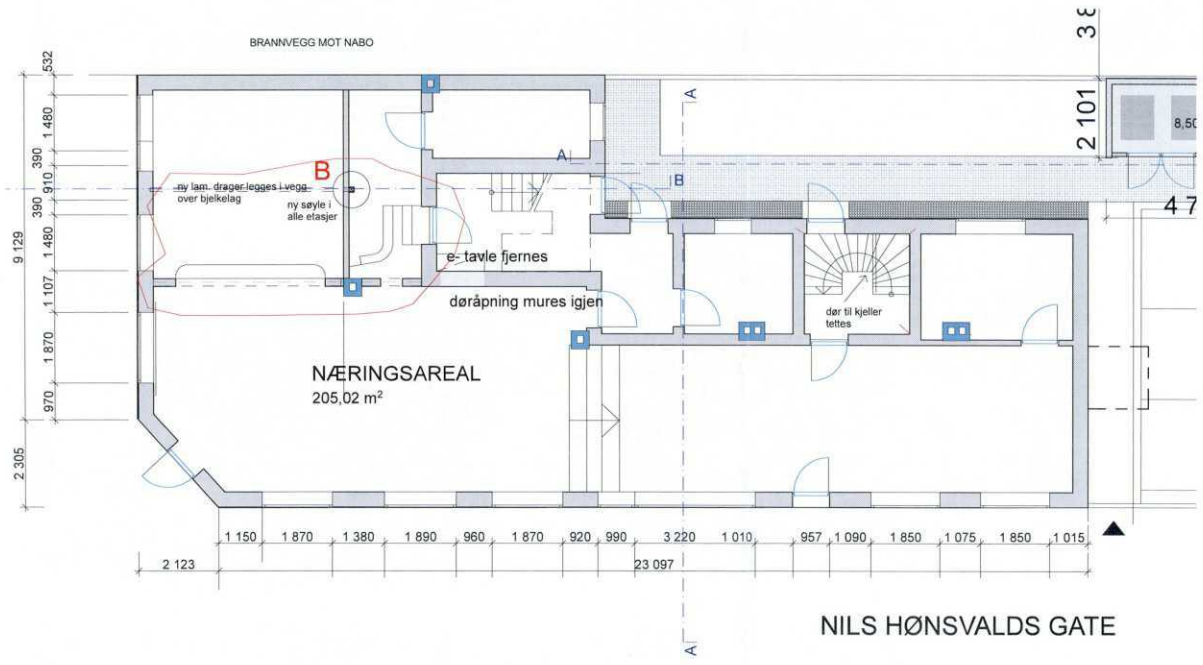
Tiltakshaver
SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt
ST.MARIEGATE 115

Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	18.09.2007	07038
Kontroll: AB	Mål: 1:100	

PLAN KJELLER

Tegn. nr.		Revisjon
100		C



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
B	Div. ending plan + ny bærende søyle	28.01.2008	ab	
A	rev.inngang til kjeller	03.12.2007	ab	

BAS Arkitekter AS

St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf. 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

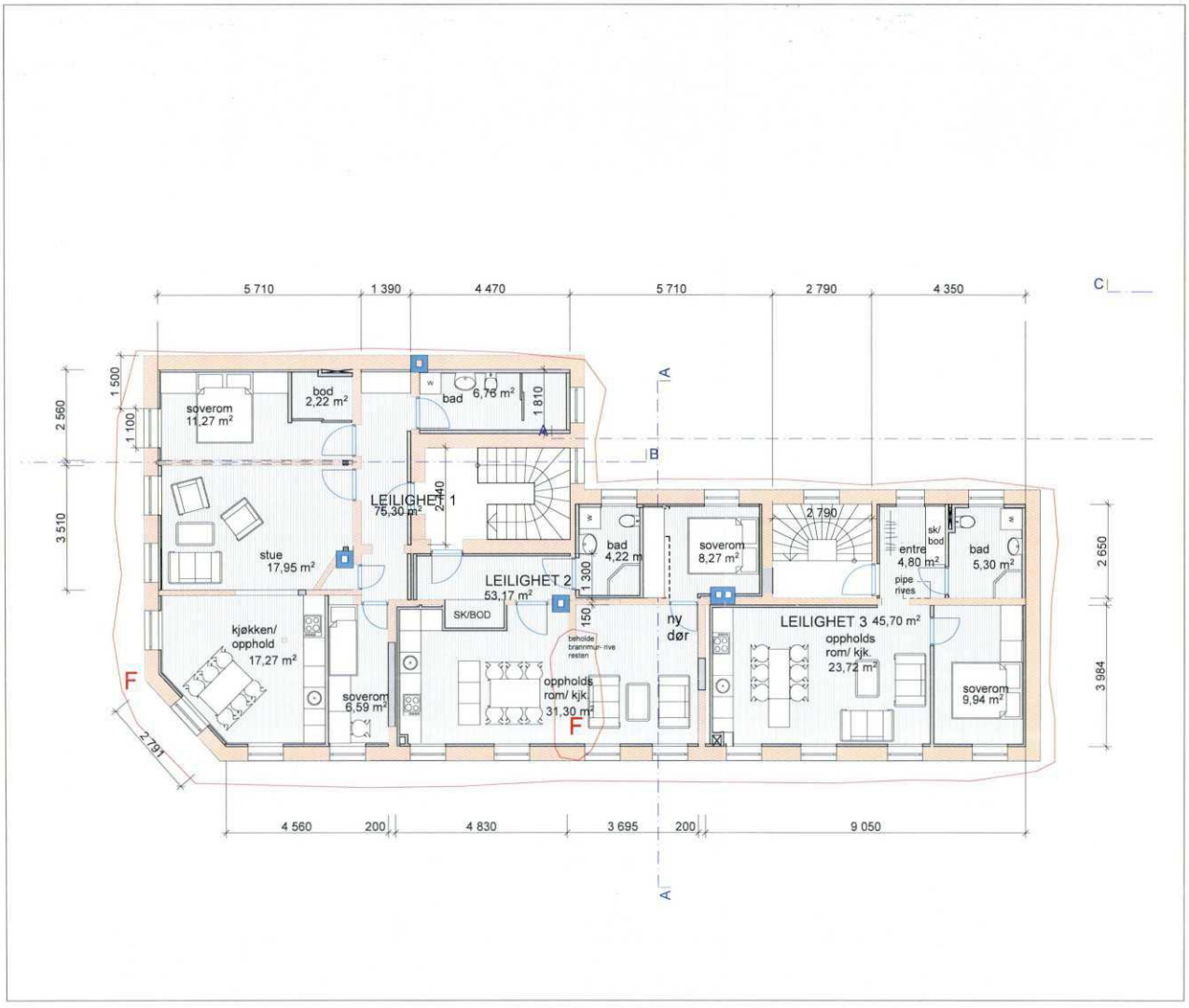
Tiltakshaver: SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt: **ST.MARIEGATE 115**

Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	18.09.2007	07038
Kontroll: AB	Målt: 1:100	

PLAN 1 ETG

Tegn. nr.		Revisjon
101		B



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
F	Endret påforinger - revet vegg	12.02.2008	ab	
E	Påfor_ ytterv., søyle, planløsn sov_leil 1	28.01.2008	ab	
D	Revidert sjakter	20.01.2008	ab	
c	rom a+ boder i leilighet + bad	12.12.2007	ab	
b	Inntegnet sjaker/ endret bad	03.12.2007	ab	
a	rev leilighet med et ekstra sov	29.10.2007	ab	

BAS Arkitekter AS

St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

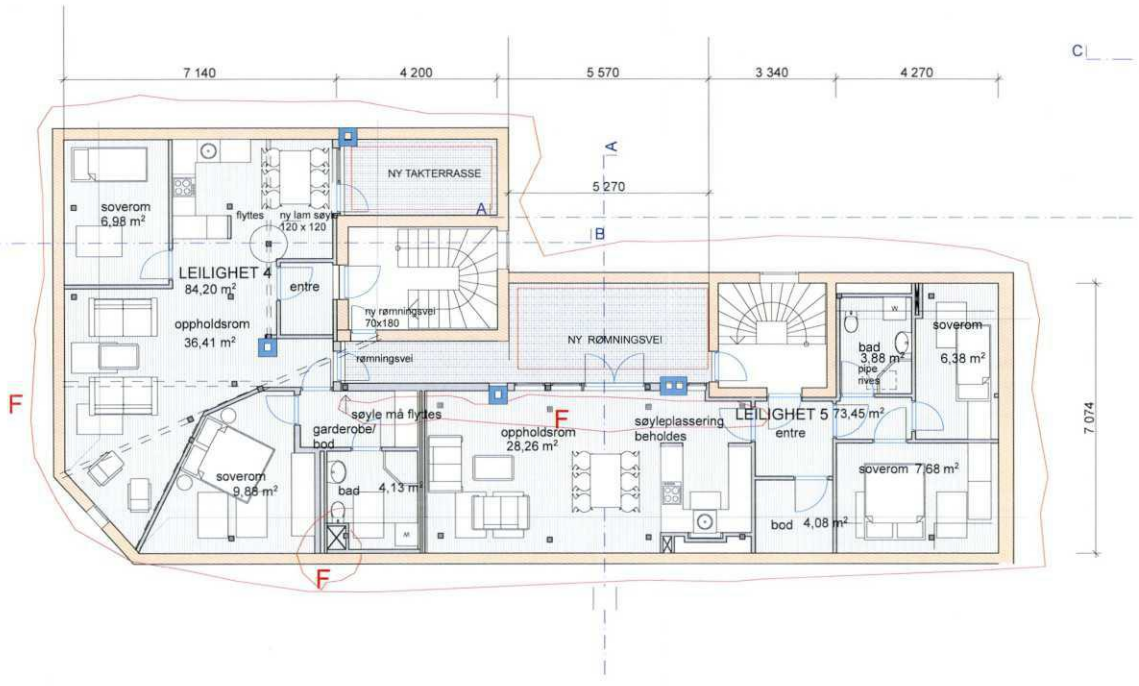
Tiltakshaver
SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt
ST.MARIEGATE 115

Tegnet	Dato	Prosj.nr
AB	18.09.2007	07038
Kontroll: AB	Målt: 1:100	

PLAN 2.ETG

Tegn. nr.		Revisjon
102		F



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
F	Pål. ytterv +sjakt + søyler	12.02.2008	ab	
E	Pål. ytterv + f. rom + søyle	28.01.2008	ab	
D	Revidert sjakter	20.01.2008	ab	
C	endret bæresøyler og soverom i 3. etg	04.01.2008	ab	
b	Romarealer + 2 nye takv+rev sjakter	12.12.2007	ab	
a	Endret vegg mellom leilig ,sjakter og bad	3.12.2007	ab	

BAS Arkitekter AS

St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

Tiltakshaver: SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

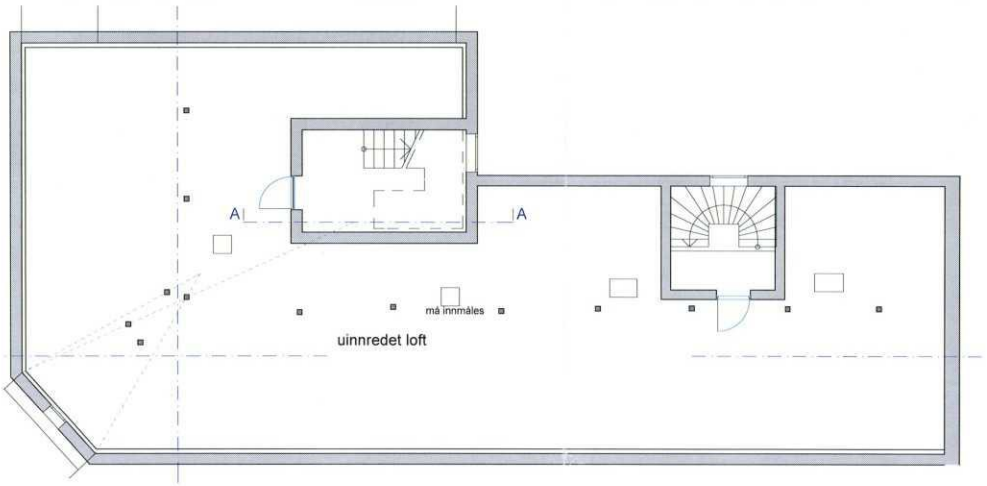
Prosjekt: **ST.MARIEGATE 115**

Tegnet	Dato	Prosj.nr
AB	18.09.2007	07038
Kontroll: AB	Mål: 1:100	

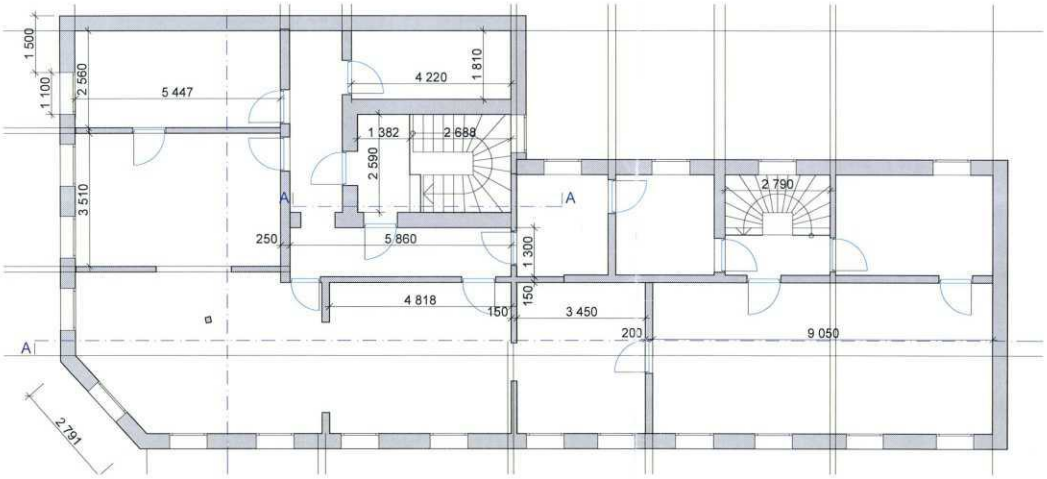
PLAN 3. ETG

Tegn. nr.		Revisjon
103		F

EKSIST. 3. ETASJE



EKSIST. 2. ETASJE



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf. 69 13 10 50 Fax. 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

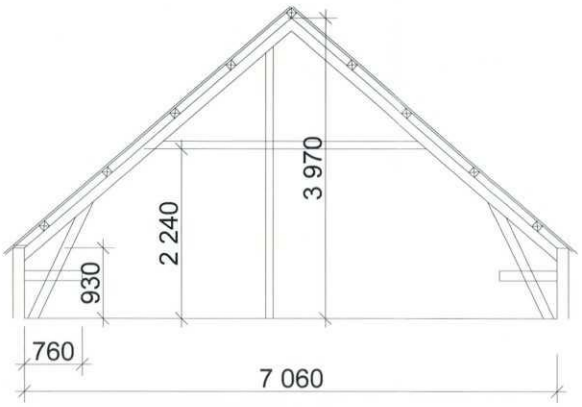
Tiltakshaver
SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt
ST.MARIEGATE 115

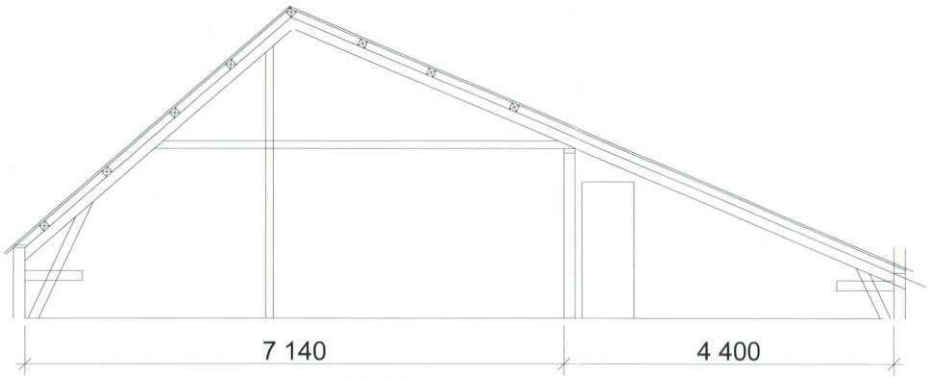
Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	18.09.2007	07038
Kontroll: AB	Målestokk: 1:100	

PLAN EKSSIT

Tegn. nr.		Revisjon
104		



EKSISTERENDE SNITT (A-A)



EKSISTERENDE SNITT (B-B)

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev.nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf. 69 13 10 50 Fax 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

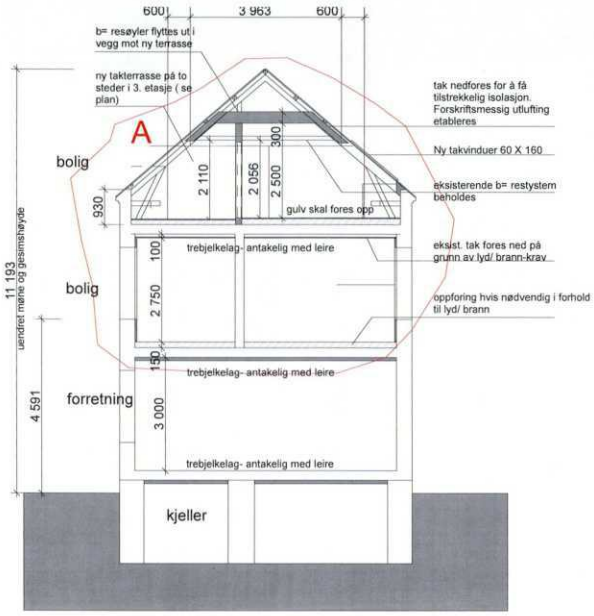
Tiltakshaver
SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt
ST.MARIEGATE 115

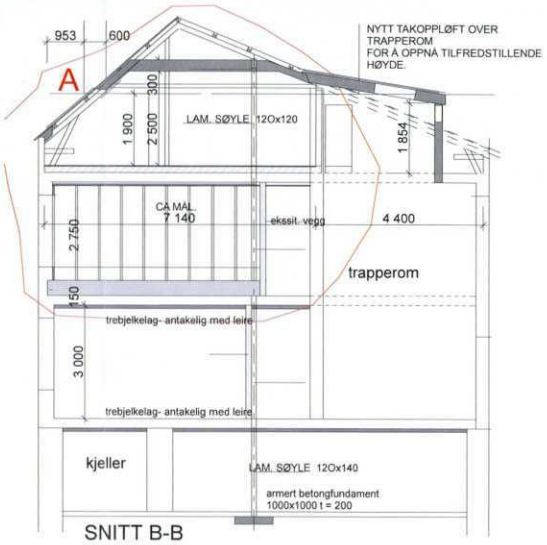
Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	18.09.2007	07038
Kontroll	Mål	
AB	1:50	

SNITT EKSIST

Tegn. nr.		Revisjon
105		



SNITT A-A



SNITT B-B

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
A	Føring vegger, utførelse isolering i tak	12.02.2008	ab	

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf. 69 13 10 50 Fax. 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

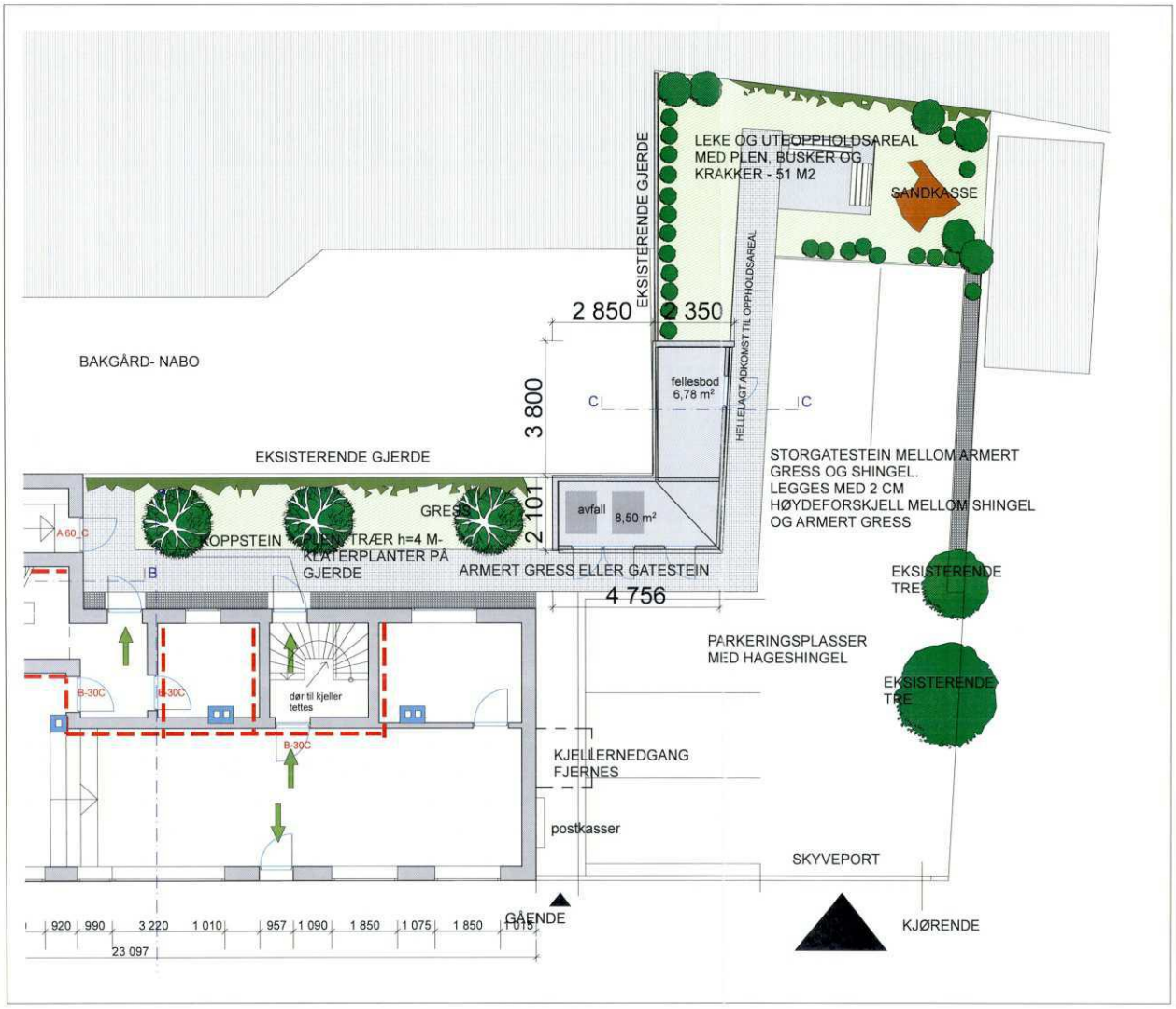
Tiltakshaver
SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt
ST.MARIEGATE 115

Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	18.09.2007	07038
Kontroll: AB	Mål: 1:50	

SNITT -NYE

Tegn. nr.		Revisjon
106		A



ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS

St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf. 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

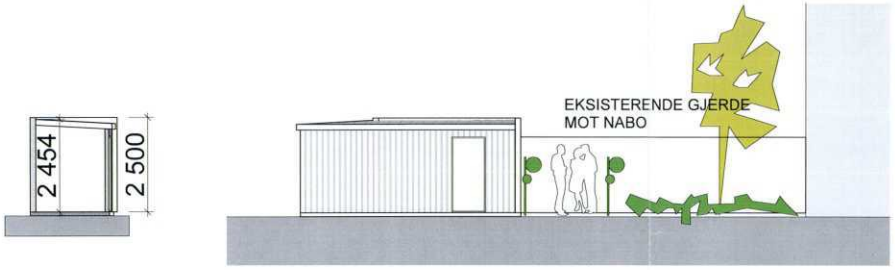
Tiltakshaver
SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt
ST.MARIEGATE 115

Tegnet	Dato	Prosj.nr
AB	25.10.2007	07038
Kontroll	Mål	
AB	1:100	

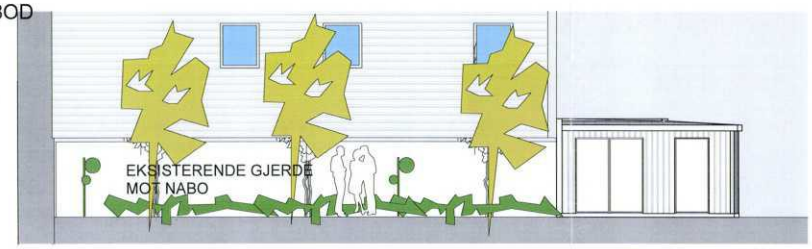
UTOMHUSPLAN

Tegn. nr.		Revisjon
107		

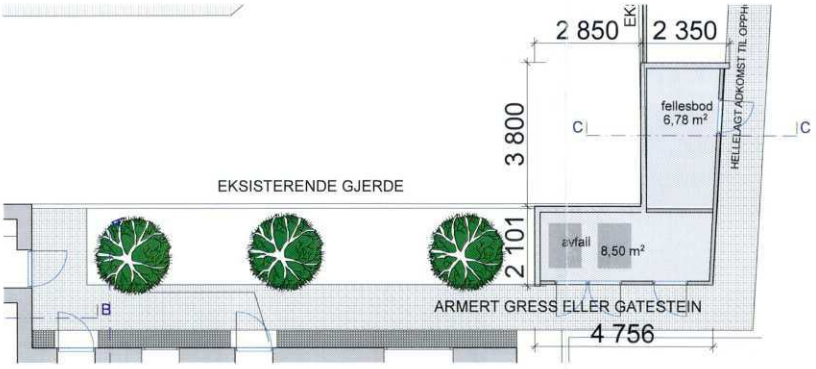


FASADE BOD MOT SYD

SNITT BOD



FASADE BOD MOT ØST- SETT FRA INNKJØRING



PLAN BOD

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf. 69 13 10 50 Fax. 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

Tiltakshaver
SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt
ST.MARIEGATE 115

Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	25.10.2007	07038
Kontroll: AB	Målestokk: 1:100	

FELLESBOD

Tegn. nr		Revisjon
108		



Fasade mot Nils Hønsvaldsgate



Fasade mot St. Mariegate

FASADENE ER IKKE ENDRET BORTSETT FRA NYE TAKVINDUER OG ENDRING AV VINDUER I 2. ETASJE TIL OPPRINNELIG UTFØRELSE (SE ESTETISK REDGJØRELSE- E 11)

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

Tiltakshaver
SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt
ST.MARIEGATE 115

Tegnet	Dato	Prosj. nr.
AB	25.10.2007	07038
Kontroll: AB	Mål: 1:100	

FASADER MOT GATE

Tegn. nr.		Revisjon
109		



Fasade mot bakgård-- nord



Fasade mot St. Mariegate

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf. 69 13 10 50 Fax. 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

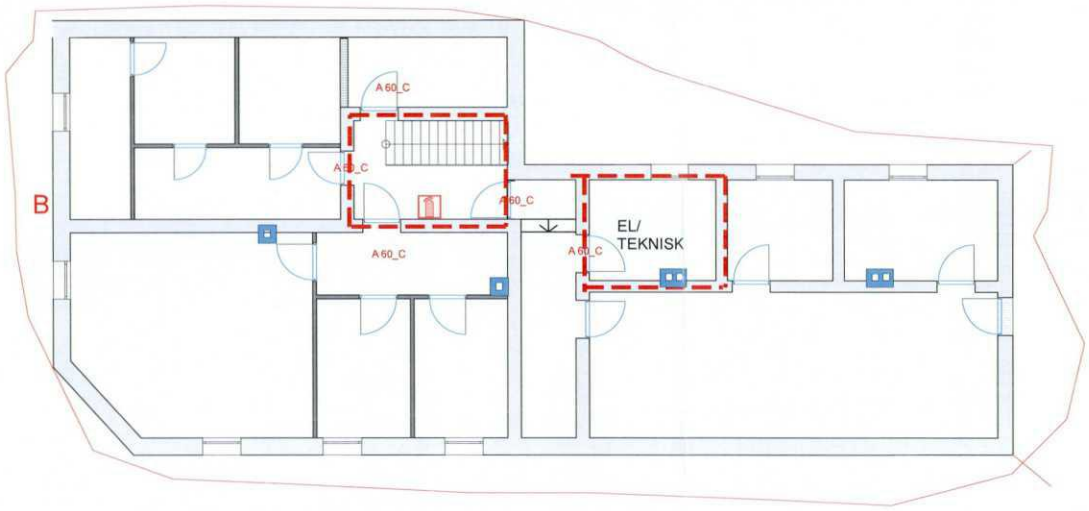
Tiltakshaver
SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt
ST.MARIEGATE 115

Tegnet	Dato	Proj.nr
AB	25.10.2007	07038
Kontroll: AB	Mål: 1:100	

FASADER BAKGÅRD

Tegn. nr.		Revisjon
110		



BRANNVEGG EI 60/A2-s1 A60

ETASJESKILLE R 60/ A2 -s1 A60

HÅNDSLUKKER TYPE ABC / AB

BRANNSLANGE 25 M 3/4 " ELLER 1 "

RØMNIGSVEI

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

BRANNTEGNING

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
B	Endret planløsning	20.01.2008	ab	
A	Innlegnet boder	03.12.2007	ab	

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf. 69 13 10 50 Fax. 69 13 10 51 E-mail. arne@bas-ark.no

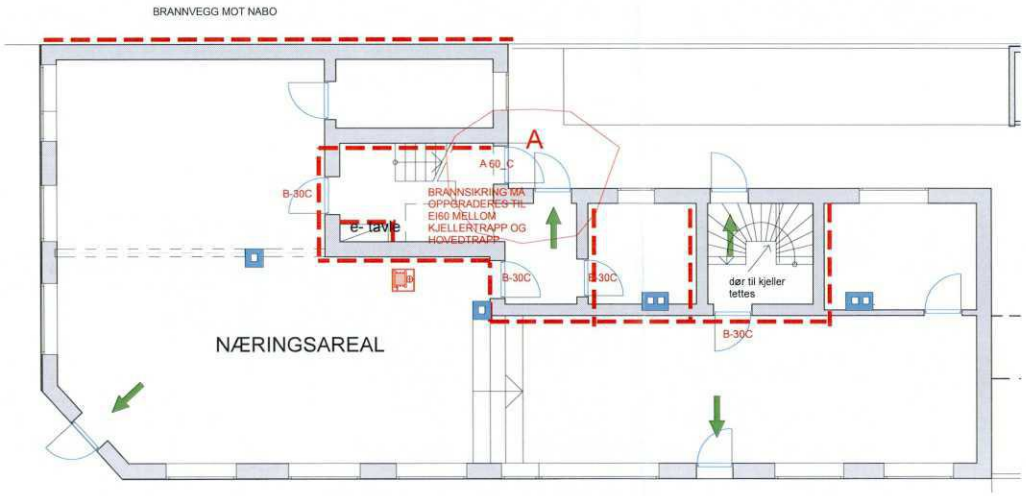
Tiltakshaver
SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt
ST.MARIEGATE 115

Tegnet	Dato	Prosj. nr.
AB	07.12.2007	07038
Kontroll: AB	Mål: 1:100	

BRANNPLAN KJELLER

Tegn. nr.		Revisjon
111		B



BRANNVEGG EI 60/A2-s1 A60

ETASJESKILLE R 60/ A2 -s1 A60

HÅNDSLUKKER TYPE ABC / AB

BRANNSLANGE 25 M 3/4 " ELLER 1 "

RØMNIGSVEI

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

BRANNTEGNING

Rev. nr	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
a	rev inngang til kjeller	03.12.2007	ab	

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf. 69 13 10 50 Fax. 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

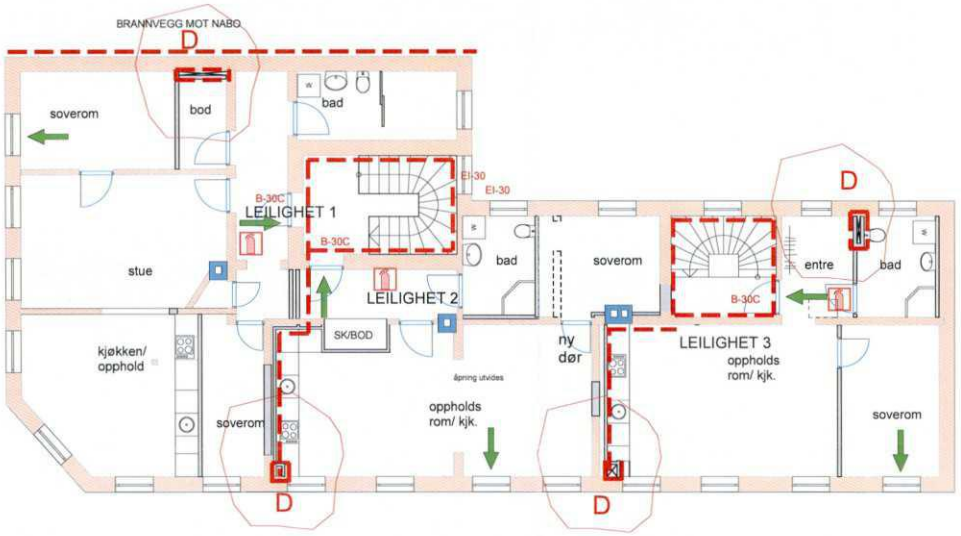
Tiltakshaver: SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt: **ST.MARIEGATE 115**

Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	07.12.2007	07038
Kontroll: AB	Målt: 1:100	

BRANNPLAN 1.ETG

Tegn. nr.		Revisjon
112		A



BRANNVEGG EI 60/A2-s1 A60

ETASJESKILLE R 60/ A2 -s1 A60

HÅNDSLUKKER TYPE ABC / AB

BRANNSLANGE 25 M 3/4 " ELLER 1 "

RØMNIGSVEI

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

BRANNTEGNING

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
D	Revidert sjakter	20.01.2008	ab	
c	rom a+ boder i leilighet + bad	12.12.2007	ab	
b	Inntegnet sjakter/ endret bad	03.12.2007	ab	
a	rev leilighet med et ekstra sov	29.10.2007	ab	

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

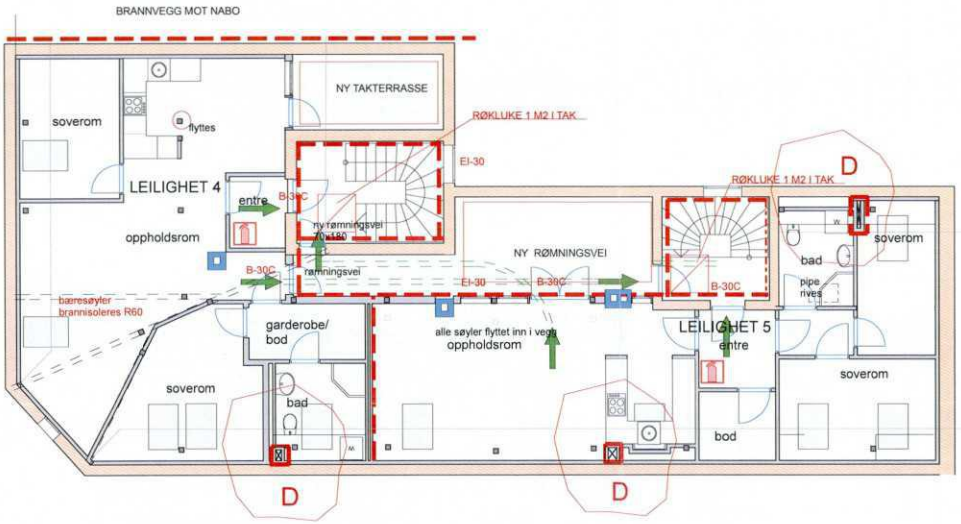
Tiltakshaver
SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt
ST.MARIEGATE 115

Tegnet	Dato	Prosj nr:
AB	07.12.2007	07038
Kontroll: AB	Mål: 1:100	

BRANNPLAN 2.ETG

Tegn. nr:		Revisjon
113		D



BRANNVEGG EI 60/A2-s1 A60

ETASJESKILLE R 60/ A2 -s1 A60

HÅNDSLUKKER TYPE ABC / AB

BRANNSLANGE 25 M 3/4 " ELLER 1 "

RØMNIGSVEI

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

BRANNTEGNING

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
D	Revidert sjakter	20.01.2008	ab	
C	endret bæresøyler og soverom i 3. etg	04.01.2008	ab	
b	Romarealer + 2 nye takv+rev sjakter	12.12.2007	ab	
a	Endret vegg mellom leilig. ,sjakter og bad	3.12.2007	ab	

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

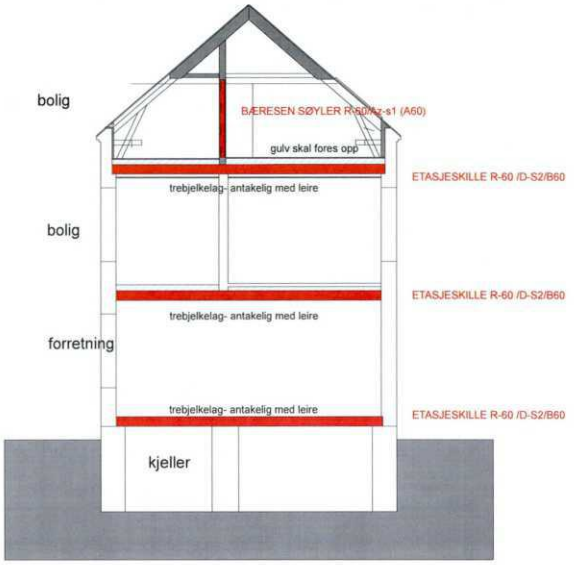
Tiltakshaver: SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt: **ST.MARIEGATE 115**

Tegnet	Dato	Prosj nr.
AB	07.12.2007	07038
Kontroll: AB	Mål: 1:100	

BRANNPLAN 3.ETG

Tegn. nr.		Revisjon
114		D



SNITT A-A



SNITT B-B

BRANNVEGG EI 60/A2-s1 A60

ETASJESKILLE R 60/ A2 -s1 A60

HÅNDSLUKKER TYPE ABC / AB

BRANNSLANGE 25 M 3/4 " ELLER 1 "

RØMNIGSVEI

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NB!- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

BRANNTEGNING

Rev. nr	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf. 69 13 10 50 · Fax. 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

Tiltakshaver: SARPSBORG SENTRUM EIENDOM AS

Prosjekt: **ST.MARIEGATE 115**

Tegnet	Dato	Prosj nr.
AB	07.12.2007	07038
Kontroll: AB	Målestokk: 1:50	

BRANN- SNITT

Tegn. nr		Revisjon
115		

Sarpsborg kommune

Byggmester Berg AS
Haftor Jonsons gate 1
1725 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	08/01355-13	08.01.2013

Ferdigattest for bruksendring er gitt - Gnr 1 bnr 16 - St Marie gate 115 - Sarpsborg Sentrum Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest.

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 22.06.2012, med tilleggsopplysninger mottatt 07.01.2013.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Marianne Krogh Birkeland
Saksbehandler byggesak
Enhet byggesak landbruk og kart

Utskriftsdato: 03.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	St. Marie gate 115B, 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	4 340,04 kr
Eiendomsskatt	3 234,00 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	3 267,79 kr
Sum	**14 951,83 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	1 stk	4560.00	1/1	0 %	4 560,00 kr	3 420,00 kr
Nøkkelkort/Brikke	25%	1 stk	200.00	1/1	0 %	200,00 kr	200,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	17 m3	26.94	1/1	0 %	457,94 kr	457,94 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	17 m3	44.92	1/1	0 %	763,73 kr	763,73 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	898400 o/oo	3.60	1/1	0 %	3 234,00 kr	2 425,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 327,49 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 295,01 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	375,01 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-17 m3	26.94	1/1	0 %	-457,94 kr	-457,95 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-17 m3	41.70	1/1	0 %	-763,73 kr	-763,73 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	34 m3	24.32	1/1	0 %	826,96 kr	620,21 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	34 m3	46.66	1/1	0 %	1 586,29 kr	1 189,70 kr
Forbruk vann i fjor	15%	17 m3	24.78	1/1	0 %	421,30 kr	421,30 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	17 m3	41.33	1/1	0 %	702,63 kr	702,63 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-17 m3	24.78	1/1	0 %	-421,30 kr	-421,31 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-17 m3	41.33	1/1	0 %	-702,63 kr	-702,63 kr
					Sum	**15 737,25 kr**	**11 852,90 kr**

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

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

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.

Utskriftsdato: 03.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	2

BruksenhetId	347792412	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368172	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 115B, 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 347792412

BruksenhetId	89183621	**Bygningstype**	Bolig
		Bruksenhetsnummer	H0201

Bygningsnummer	368172	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 115B, 1706 SARPSBORG
Bygningstatus	Ferdigattest		

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 89183621.

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.

Utskriftsdato: 03.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	St. Marie gate 115B, 1706 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
20296175	463	31.12.2025	Stipulert forbruk	34

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.

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	St. Marie gate 115B, 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.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 124 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Lav bebyggelse **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 533 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_09
	Delareal 532 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Delareal 469 m^2
BestemmelseOmrådenavn Gleng
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 533 m^2
KPHensynsonenavn H310_01
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 533 m^2
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn H570_01

Delareal 533 m^2
BestemmelseOmrådenavn H570_9
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 533 m^2
BestemmelseOmrådenavn Bykjernen
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 m^2
Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 533 m^2
BestemmelseOmrådenavn H570_1
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/16		
Utskriftsdato	03.08.2026	**Antall datasett**	52

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.

13 Berørte datasett

- FJERNVARMEKONSESJON
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN

39 Sjekkede, ikke berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- VA-LEDNINGER
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartelaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023.
Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: Kommuneplanens arealdel: Nybygg over 500 m², til- og påbygg over 500 m², samt bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging. Se unntak i § 4.25 i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Sentrumsplanen: Alle nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m² samt alle bygninger med BRA over 500 m² som foretar hovedombygging

Tegnforklaring

Konsesjonsområde

FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	02.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Friluftslivsområder-kartlagte' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Pilegrimsleden/Borgleden	grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00022885)

KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	02.08.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner – kulturmiljøer' fra Riksantikvaren (RA). Kartlaget dekker freda kulturmiljøer, Kulturmiljø og landskap av lokal interesse, Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse, Kulturmiljø og landskap av regional interesse og verdensarvområder.

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Sarpsborg Aksene og bysentrum	-	M-KULA

KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	10.07.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner' fra Riksantikvaren (RA). Kartlaget inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern ('høyesteVern') blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Enkeltminner

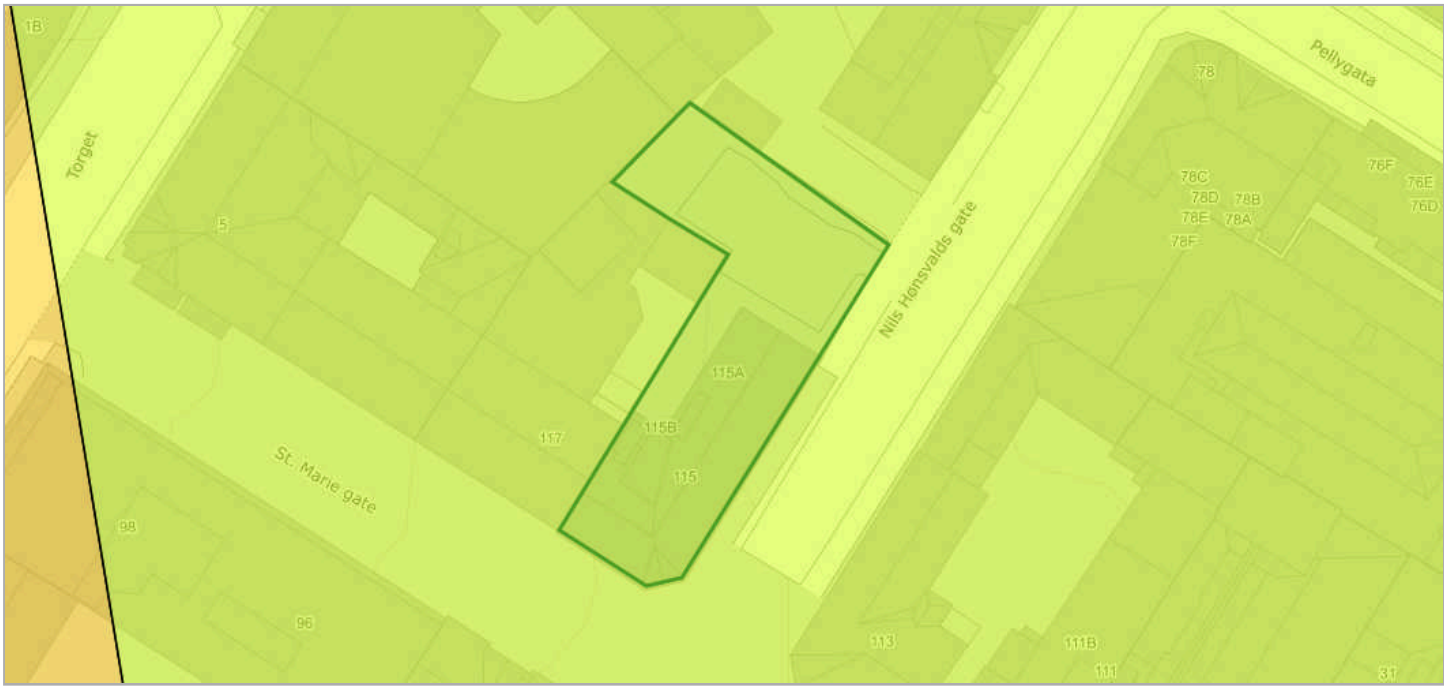
Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
FLERMANNSBOLIG, ST. MARIE GATE 115, GLENG	3105	333654-0	E-BYG	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333654)
St.Marie gate	3105	304093-0	E-TEK	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304093)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
FLERMANNSBOLIG, ST. MARIE GATE 115, GLENG	3105	333654-0	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333654)
St.Marie gate	3105	304093-0	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304093)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	02.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



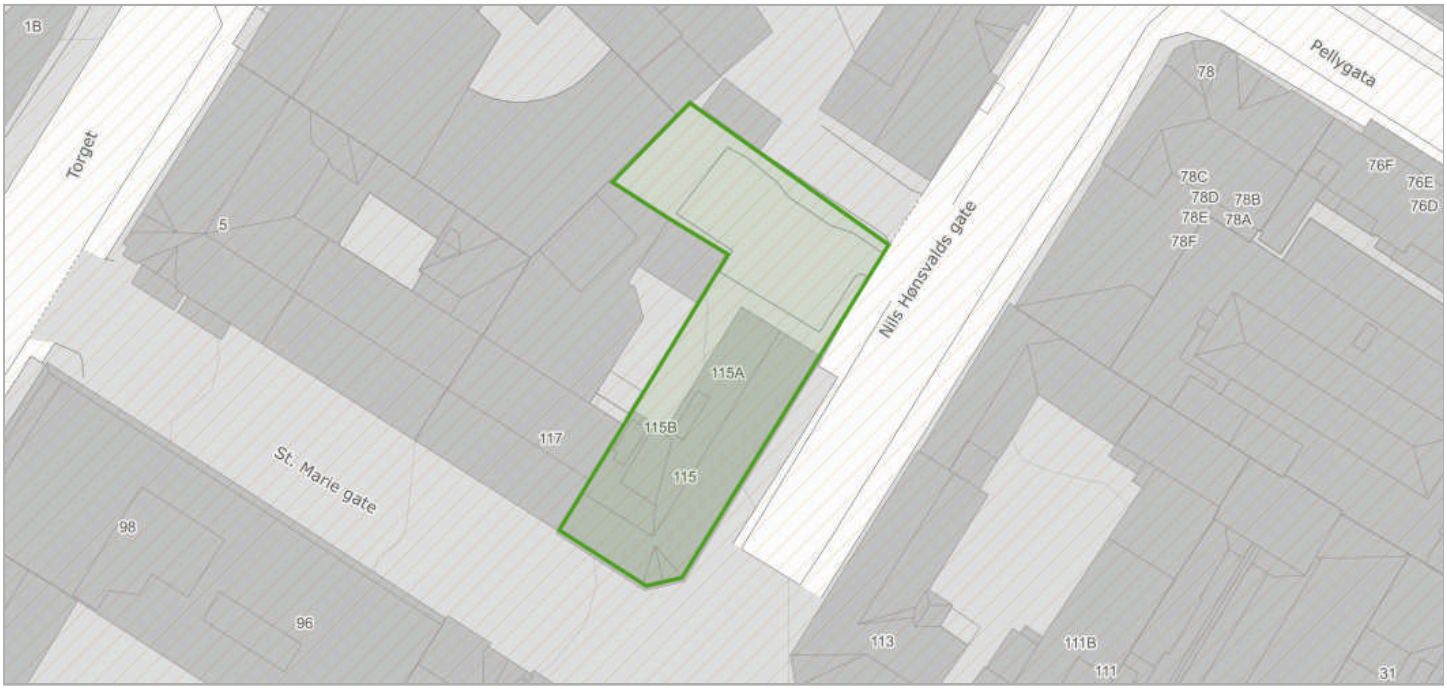
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Randmorene/randmorenebelte

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	02.08.2026



Om datasettet

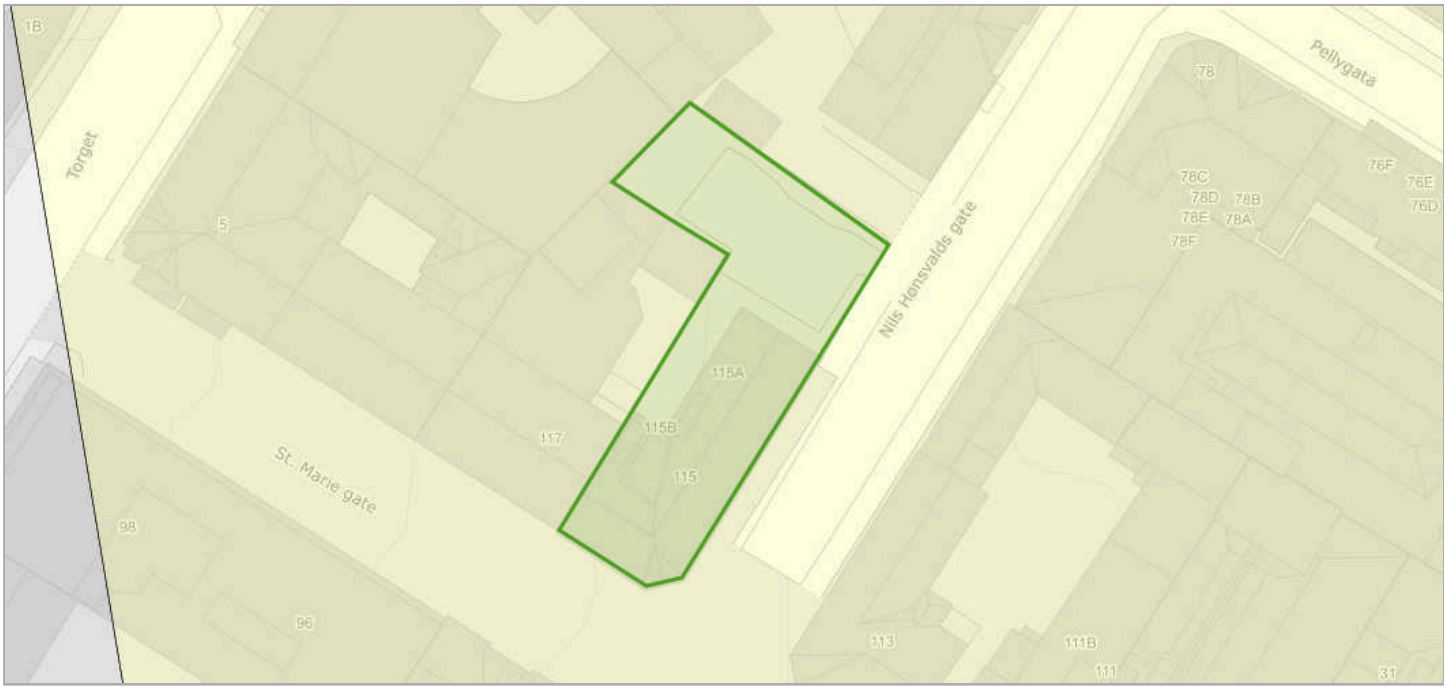
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer i forbindelse med Barnetråkk, dvs. at barn oppholder seg og/eller ferdes der. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Andre objekttyper

Objekttype	Antall
Snarveier	2

TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen inneholder bygninger vurdert til å ha verneverdi ved utarbeidelse av ny sentrumsplan. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. De bygningene som er videreført med vern ligger under temakartet 'gul liste'. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

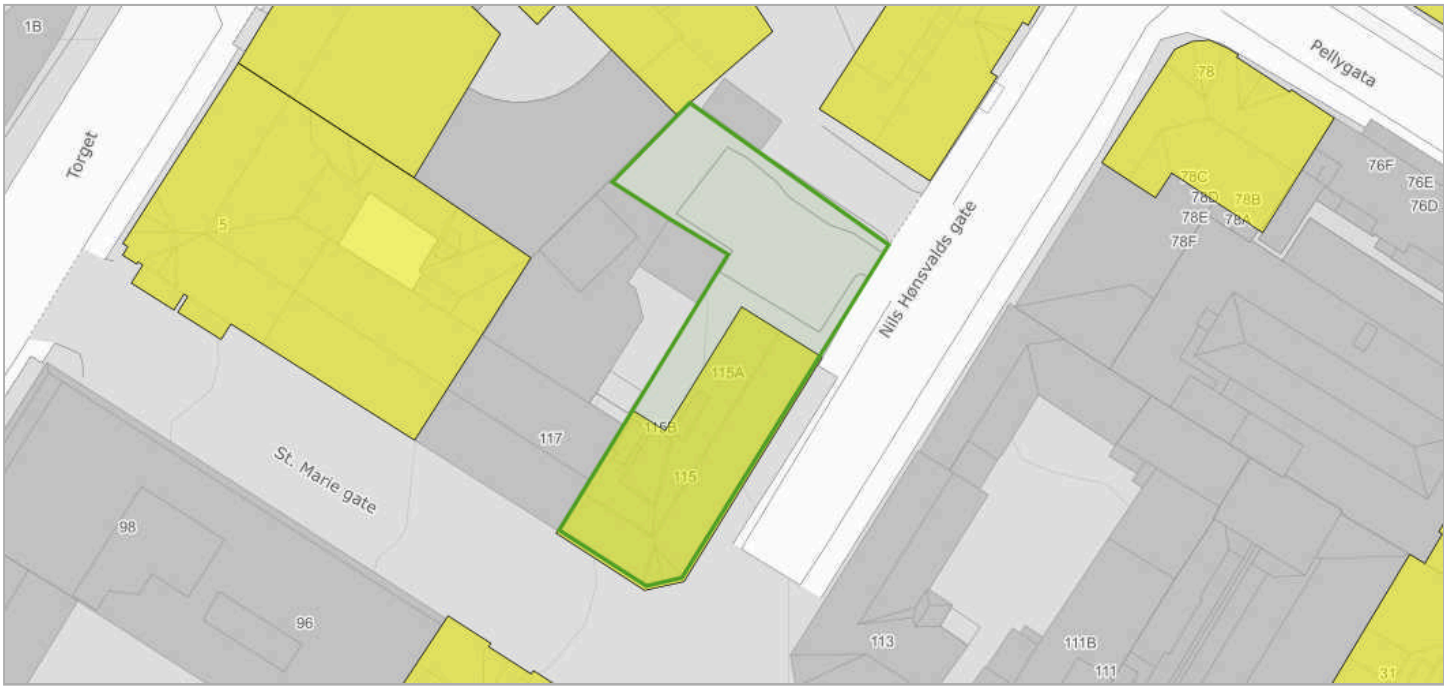
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor bykjernegrensen i sentrumsplanen. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se planbestemmelse § 5.5 f og 5.9 b. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Objekter

Status
-

TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører bygninger på gul liste. Bygninger på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Gul liste omfatter alle tiltak på eiendommen. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring

Gul liste

TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område som er vurdert med høyde og bygningstypologi. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se egne krav til de ulike kategoriene i sentrumsplanens bestemmelser. De har egne krav knyttet til blant annet MUA (§ 5.4), unntak fra plankrav (§ 4.1b), maksimale høyer (§ 6.1-6.4), mm. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring



TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område definert som kulturmiljø. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring



Sarpsborg kommune

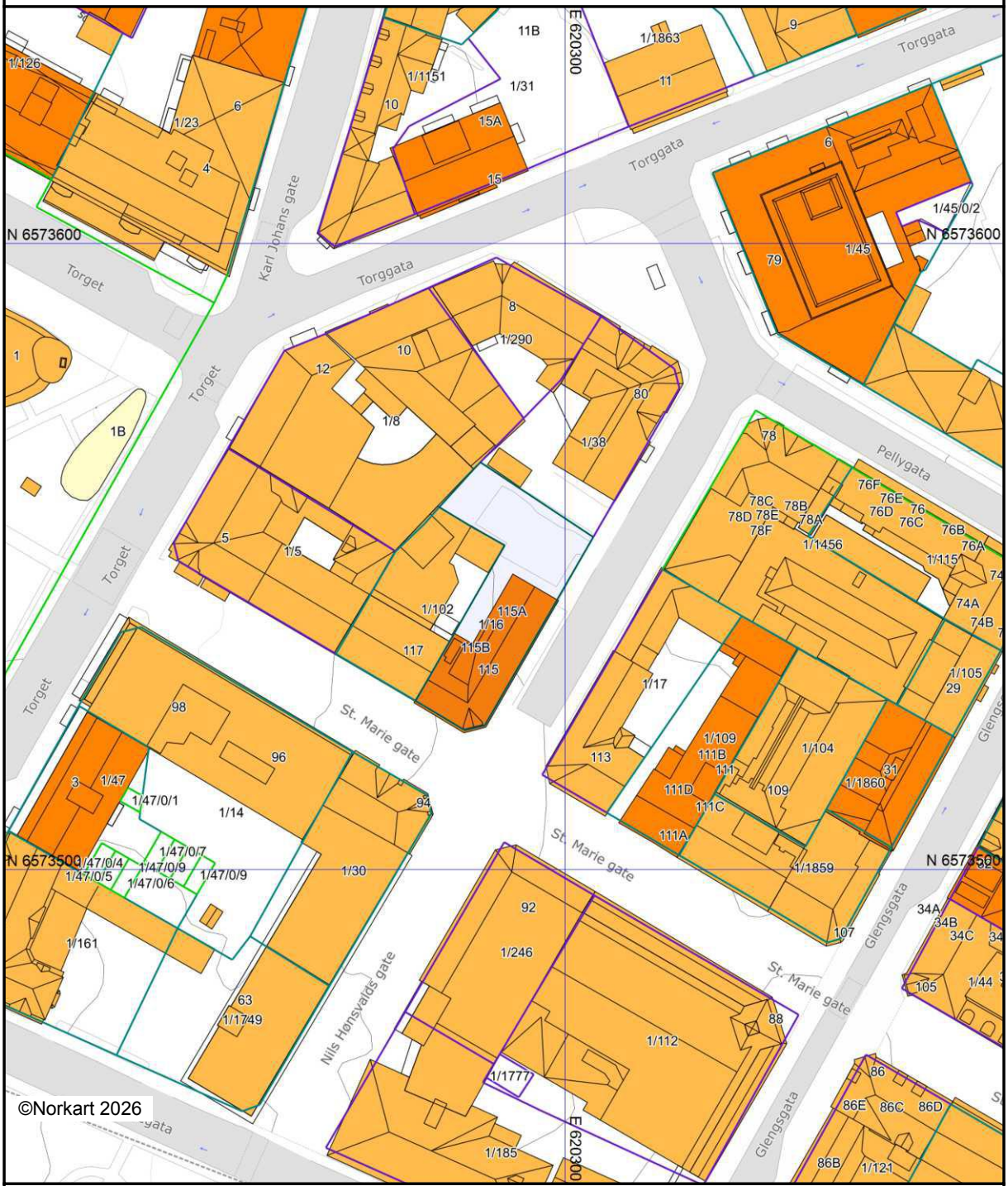
Grunnkart

Eiendom: 1/16/0/2
Adresse: St. Marie gate 115B
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2026

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.

Energiattest



Adresse **St. Marie gate 115B, 1706 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342829**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **368172**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1905**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **237,89**

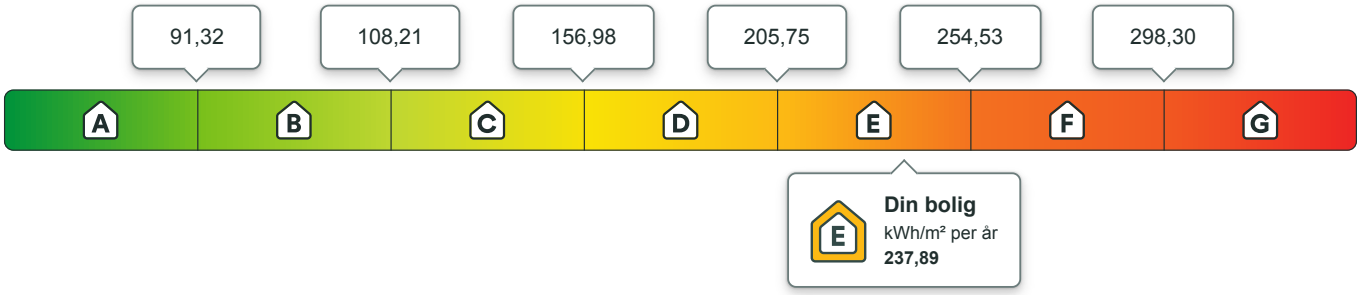
St. Marie gate 115B, 1706 SARPSBORG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 144,30	**248,01**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

St. Marie gate 115B, 1706 SARPSBORG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

St. Marie gate 115B, 1706 SARPSBORG

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 24: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

St. Marie gate 115B

Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl...	9 min
430 elever, 37 klasser	0.8 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	14 min
421 elever, 22 klasser	1.2 km
Childrens Intern. School Sarpsborg...	18 min
267 elever, 15 klasser	1.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
553 elever, 38 klasser	0.5 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
318 elever, 25 klasser	2.4 km
St. Olav videregående skole	8 min
860 elever, 42 klasser	0.7 km
Borg videregående skole	12 min
680 elever, 44 klasser	5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haralds plass	1 min
Linje 143, 799	0.1 km
Sarpsborg stasjon	7 min
Linje RE20	0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (0-5 år)	6 min
39 barn	0.6 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år)	7 min
68 barn	0.6 km
Kulås barnehage (0-5 år)	8 min
67 barn	0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Sarpsborg	3 min
Coop Extra St. Marie Gate	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Storbyen	4 min
Vitusapotek Sarsborg	1 min
Sarpsborg Vinmonopol	3 min

SPORT

Eilertsevja grusbane	5 min
Kruseløkka ungdomsskole	7 min
SATS Sarpsborg	4 min
SKY Fitness Sarpsborg	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

—

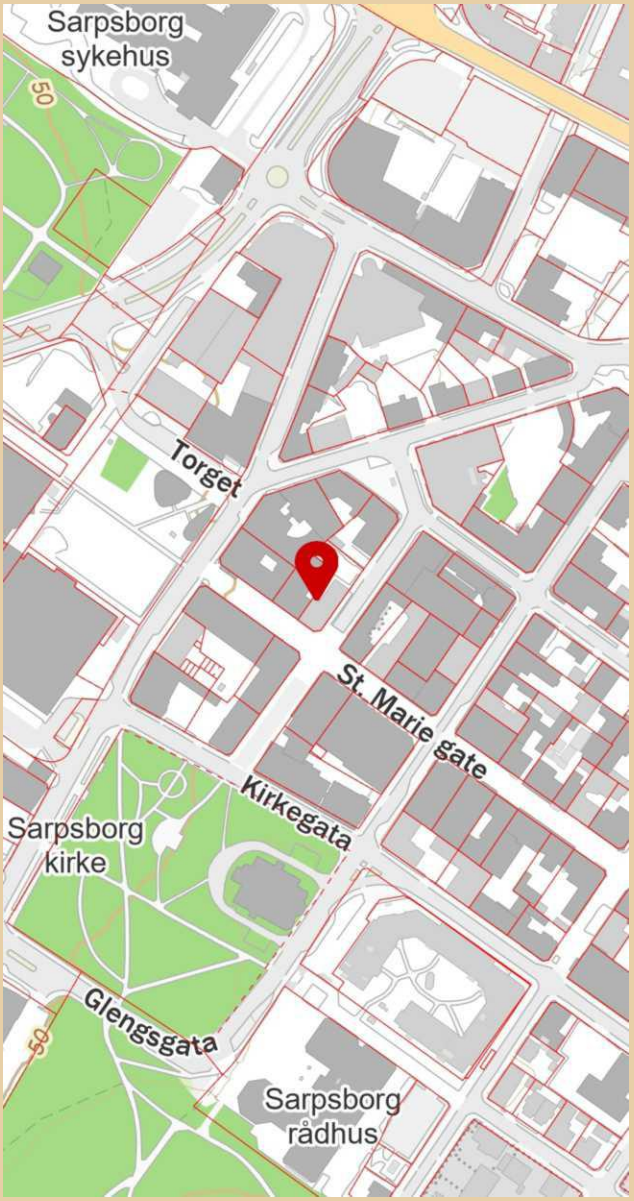
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100

—

Gateparkering
Vanskelig til tider 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
St. Marie gate 115B, 1706 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 16, Snr. 2, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260107

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Martin Stangeland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560

E-post: martin.stangeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
