

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 164 760,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 6 366 150,-
Felleskostn.: Kr 19 486,-
Selger: Bjørn Krogfoss
Mette Krogfoss

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 115/121 kvm
Tomtstr.: 1139 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 45
Snr. 28
Andelsnr.: 601
Oppdragsnr.: 1109260006

En av byens beste i utsikter - Sydvestvendt balkong og parkering i garasje, IN-ordning.

Moderne andelsleilighet i 6. etasje med en luftig og fri beliggenhet over bybildet i Sarpsborg sentrum. Her nyter du flott utsikt i flere retninger og gode solforhold fra sørvestvendt balkong - en sjelden kombinasjon av høyde, lys og privatliv midt i byen. Beliggenheten gir umiddelbar tilgang til restauranter, kaféer, handel og kulturtilbud rett utenfor døren. Leiligheten ble rehabilitert i 2019 og holder gjennomgående god standard med moderne kjøkken, flislagt bad og vaskerom, balansert ventilasjon og peis. Heis, bod og garasjeplass i kjeller kompletterer en urban bolig med høy komfort og sterk identitet.

Kort fortalt:

- Fantastisk utsikt
- Fjernvarme inkl. i felleskost
- Garasjeplass
- Heis
- Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld
- 3 soverom
- Vaskerom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	70
Budskjema	170

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 121 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod i kjeller

6. etasje

BRA-i: 115 kvm Stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, wc og 2 boder og gang

TBA fordelt på etasje

6. etasje

8 kvm Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres ifølge seksjonering av bygget av denne andelen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1139 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. I bakgården er det mindre grøntarealer med lekeapparater. Felles inngang mot torggata med trappeoppgang i hele blokken og heis, boder og parkering i kjelleren.

Beliggenhet

Torggata 6 har en attraktiv og pulserende beliggenhet midt i sentrum av Sarpsborg. Her bor du med umiddelbar nærhet til byens handelsgater, restauranter, kaféer og kulturtilbud - alt rett utenfor døren. Enten du ønsker en rolig kaffe på hjørnet, en

middag ute eller enkel tilgang til daglige ærender, ligger alt til rette for en praktisk og urban hverdag.

Leiligheten ligger i 6. etasje i Bakgården borettslag, noe som gir en luftig beliggenhet over bybildet og mindre innsyn enn på lavere plan. Samtidig har du gangavstand til kollektivtransport, treningssentre og servicetilbud, samt kort vei til grønne lunger som Kulåsparken - en populær møteplass for både avslapning og arrangementer.

Dette er en adresse for deg som ønsker å bo midt i byen, med heis ned til hverdagen og alle fasiliteter samlet innen få minutters gange. En kombinasjon av komfort, tilgjengelighet og ekte byliv.

Bygningssakkyndig

Kjetil Granberg

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk fordelt på åtte etasjer, med næringslokaler i første etasje, samt boder og parkeringsareal i kjelleren.

Blokken er fundamentert på pilarer og et antatt armert betongdekke.

Bærende konstruksjoner, etasjeskiller og yttervegger er oppført i betong. Utvendig er fasadene forblendet med teglstein. Innvendige vegger er av betong og stål.

Taket er en flat takkonstruksjon, tekket med papp og kobberbeslag.

Etasjeskillene er oppført i betong.

Vinduer har 2-lags glass i PVC-karmer og er av typen 2-veis åpning, med datostempling fra 2006. Balkongdøren har 2-lags glass med malte karmer og er fra 2019. Ytterdøren er i brannklasse EI30 fra 2019.

Boligen har en utkraget balkong mot sør, oppført i betong og forankret med jern i ytterveggens konstruksjon. Gulvet på balkongen har fliser, og rekkverket er i sort smijern.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 1.2.2 Overflate gulv

Avvik: Fallforhold på gulv er under 1:100, og høydeforskjell på topp ved membran dør og topp sluk er 15 mm. Kravet er en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran ved

dør og topp sluk. lekkasje fra vanninstallasjoner kan gå over terskel og påføre vannskader på konstruksjon og materiell.

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger.

- Kjøkken - 2.1 Kjøkken

Avvik: -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport.

Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

- Vinduer og ytterdører - 4.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: -Under balkongdør er det tegn til membran/tettesjikt med oppbrett mot terskel, men ingen beslag.

- VVS - 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: -Vegghengt toalett på bad og wc har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

-Det mangler merking på rør i rørskap

- VVS - 6.3 Ventilasjon

Avvik: -Ventilator med kullfilter/omluft på kjøkken skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 2.1

-Avtreksventil på bad trekker ikke tilstrekkelig. Ved manglende ventilerings vil det kunne oppstå kondensdannelser på innside som kan gi følgeskader på andre bygningsdeler. Aggregatet justerte seg ned til trinn 2 etter forsøk på å øke kapasiteten.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Østfold rør

Beskrivelse av arbeidet: Vanlig vedlikehold.Lufting av anlegg.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- Ja

Det er planlagt et hus inne på parkeringsplassen til midre leiligheter, som skal være 5 etasjer. Dette er ikke gått videre med. Nå er tiden gått ut for denne søknaden.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- Ja

Støy fra 1.etasje ble målt og funnet i orden

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

6. Etasje:

BRA-i 115 kvm: Stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, wc og 2 boder og gang

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod i kjeller:

BRA-e 6 kvm: Bod i kjeller

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet fra 2019 er av typen Impulse Küchen og har slettmalte vegger, slettmalt himling og parkett på gulvet. Innredningen består av over- og underskap med en laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det er montert veggplater med forsegling mot benken. Hvitevarer som kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn er integrert. Kjøkkenet er utstyrt med en mekanisk ventilator med kullfilter, komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom fra 2019 med gulvvarme og slettmalt himling med downlights. Badet er utstyrt med en servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og en dusj med glassdører. Det er avtrekksventil i taket og tilluft via spalte under døren.

Vaskerom

Vaskerommet fra 2019 har slettmalte vegger og himling, og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er utstyrt med høyskap, en laminert benk med underskap, og det

er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via en avtrekksventil i taket og en spalte under døren for tilluft.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett på kjøkken. Fliser på bad og vaskerom.

Vegger: Slettmalte vegger på kjøkken og vaskerom. Fliser på bad.

Himling: Slettmalt himling på kjøkken og vaskerom. Slettmalt himling med downlights på bad.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rør-i-rør system fra 2019 med rørskap plassert på bad. Stoppekran er lokalisert i rørskapet. Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Boligen har WC med innebygget systerne.

- Avløpsrør: Avløpsrør og sluker i plast fra 2019.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra 2019, med aggregat plassert i bod. Det er avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, og tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er luftespalter under dører. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

- Varmtvannstank: Felles varmtvannsbereder for leilighetene.

- Elektrisk anlegg: Anlegget ble totalrehabilitert i 2019 og er i hovedsak skjult.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod og inneholder 10 kurser. Det er et eget sikringsskap i felles gang med overspenningsvern og overbelastningsvern. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 26.08.2019.

- Branntekniske forhold: Det er installert komfyrvakt og sentralt brannvarslingsanlegg.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

- De integrerte hvitevarene på kjøkken følger leiligheten.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Hele leiligheten ble pusset opp i 2019 i regi av borettslaget.
- Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2019
- Installasjon av kurser i leilighet, varmekabler bad, sentralt brannvarslingsanlegg og porttelefon.

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019
- Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019
- Det er nytt sikringsskap og nytt anlegg fra 2019.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene

Parkering

Fast plass som tinglyses som ideell andel i næringsseksjon eller anleggseiendom. På grunn av planlagte arbeider er ikke parkeringen tinglyst enda, men det er holdt av penger på selgers konto til dette er gjennomført. Selger har dokumentasjon på at de eier plassen og at den vil bli tinglyst med eierskap som en andel i næringsseksjonen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer 3439127

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Fjernvarme via radiatorer. Elektriske varmekabler på bad. Peis.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 200 000

Omkostninger kjøper

4 200 000 (Prisantydning)

2 164 760 (Andel av fellesgjeld)

6 364 760 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 366 150 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 375 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 377 850 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Totalt: kr 0,00

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 944 038 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 776 150 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 19 486 kr pr. md.
- Felleskostnader: 7 068 kr pr. md.
- Eiendomsskatt: 1 073 kr pr. md.
- Kapitalkostnad (lån 1): 10 547 kr pr. md.
- Lånekostnad (lån 2): 798 kr pr. md.
- Hva felleskostnader dekker: Fjernvarme og varmtvann, TV/data, kommunale avgifter og renovasjon, eiendomsskatt, bygningsforsikring og sikringsordning, drift og vedlikehold heis, vaktmestertjenester, honorar til styret, forretningsførsel, revisjon, avsetning til fremtidig vedlikehold, samt andre driftskostnader.
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 19 486

Andel Fellesgjeld

Kr 2 164 760

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er mulig å innfri hele eller deler av fellesgjelden for lån 1 - ta kontakt med forretningsfører dersom dette er aktuelt.

Andel fellesformue

Kr 43 662

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bankgården Brl

Organisasjonsnummer

921666470

Andelsnummer

601

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 1636.65.76979, DNB Bank ASA

Annuitet, 4 terminer per år.

Rentesats per 01-02-2026: 4.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 132

Saldo per 01-02-2026: kr 25548078

Andel av saldo: kr 2073496

(siste termin)

flyt rente

IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 1636.79.02802, DNB Bank ASA

Annuitet, 4 terminer per år.

Rentesats per 01-02-2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 01-02-2026: kr 1816772

Andel av saldo: kr 91264

(siste termin)

flyt rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Laget er tilknyttet sikringsordning gjennom If Skadeforsikring (SP2408083).

Dekningsgrad på 36 måneder.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (352 815,-)

Årsresultat for 2024: underskudd (-389 847,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak fra styret: Retningslinjer for behandling av søknad om takterrasser

Sak fra styret: Ansvarsavtale - takterrasse

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

§ 5 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand.

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Andelseier er fullt ut ansvarlig for eventuelle skader på eksisterende bygg som arbeidet måtte medføre.

Den som til enhver tid er eier av leilighet, bærer ansvaret for vedlikehold av takterrassen for egen regning.

Eier av leilighet bærer også ansvaret for eventuelle skader som beviselig har oppstått i bygningskroppen og/eller i underliggende tak-konstruksjon som følge av den oppførte takterrassen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 45, seksjonsnummer 28 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 601 i Bankgården Brl med orgnr. 921666470

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1/45/28:

30.05.1953 - Dokumentnr: 924 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1953 - Dokumentnr: 1721 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1954 - Dokumentnr: 1889 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1996 - Dokumentnr: 7594 - Rettighet

Rettighetshaver: Indrevær Tore Andreas

Født: 11/04-1968

LEIE AV KONTORLOKALER

Fra dato 01/08/1996

Til dato 01/01/1998

Bestemmelser om forlengelse

Avtalebestemmelser

Bestemmelse om regulering

Bestemmelse om fremleie

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1996 - Dokumentnr: 7595 - Rettighet
Rettighetshaver: Indrevær Tore Andreas
Født: 11/04-1968
LEIE AV KONTORLOKALER
Fra dato 01/08/1996
Til dato 01/01/1998
Bestemmelser om forlengelse
Avgiftbestemmelser
Bestemmelse om regulering
Bestemmelse om fremleie
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2015 - Dokumentnr: 378579 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Østfold Energi AS
Org.nr: 879 904 412
Avtale om fremføring av fjernvarmenett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2019 - Dokumentnr: 934888 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 118/3555

01.01.2020 - Dokumentnr: 754025 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:45 Snr:28

25.06.2021 - Dokumentnr: 772552 - Reseksjonering
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 118/3565
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

01.01.2024 - Dokumentnr: 672068 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:45 Snr:28

05.03.2020 - Dokumentnr: 2193914 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1846
Bestemmelse om lekeplass og uteoppholdsareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.01.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.01.2020.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: OFFENTLIG

Tilknytning avløp: OFFENTLIG

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Sentrumsformål

Eiendommen følger eldre reguleringsplan Kvartal 70 m/vedtekter (plan-ID 11046) som regulerer et delareal på 1065 m² til bolig/forretning/kontor. Eiendommen er også omfattet av detaljregulering Torggata 2 (plan-ID 11106) som regulerer eiendommen til sentrumsformål.. Reguleringsplan Kvartal 70 m/vedtekter (plan-ID 11046) trådte i kraft 06.11.1979, og detaljregulering Torggata 2 (plan-ID 11106) trådte i kraft 19.06.2025.

Eiendommen følger Kommunedelplan sentrum 2019-2031, med ikrafttredelse 20.06.2019. Et delareal på 1132 m² er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende. Eiendommen berøres av bestemmelsesområdene Bykjernen, Urban-høy C og Gleng.

I henhold til kommunedelplanen er eiendommen omfattet av hensynssone H310_01

for ras- og skredfare og H570_01 for bevaring av kulturmiljø. Detaljreguleringen for Torggata 2 definerer også hensynssoner for friskt (H140) og støy (gul sone, H220).

Berørte datasett:

Gul liste, MULIGHET FOR MARIN LEIRE, Kommunedelplan, REGULERINGSPLAN

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdrags giver skal dekke:

6 950 Fotograf
2 888 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører (SOLIBO)
1 875 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk. (det betales maks for 2 visninger, ved behov for fler blir det kostnadsfritt)
6 570 Eierskiftegebyr(SOLIBO)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 135 925

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

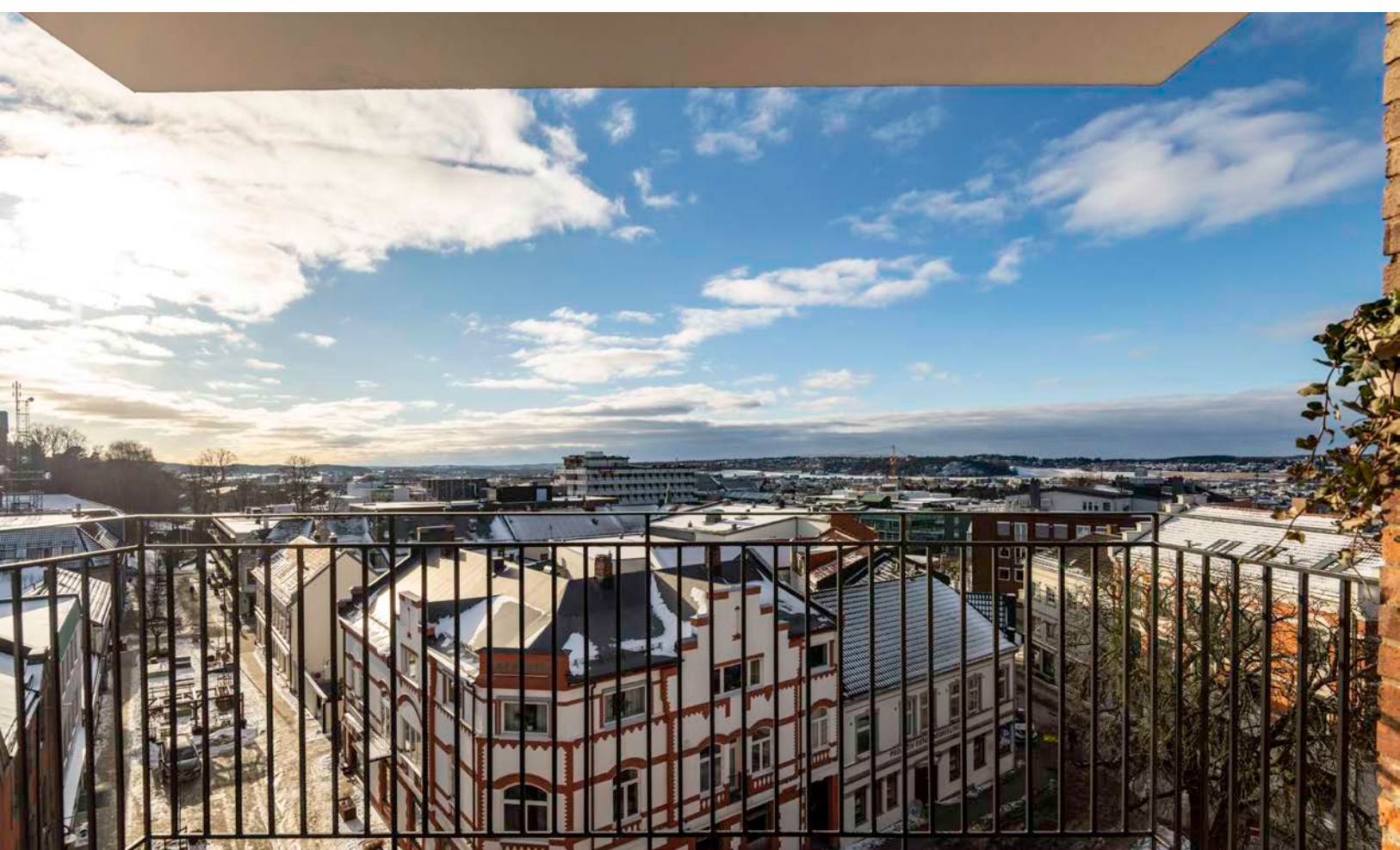
Salgsoppgavedato

20.02.2026





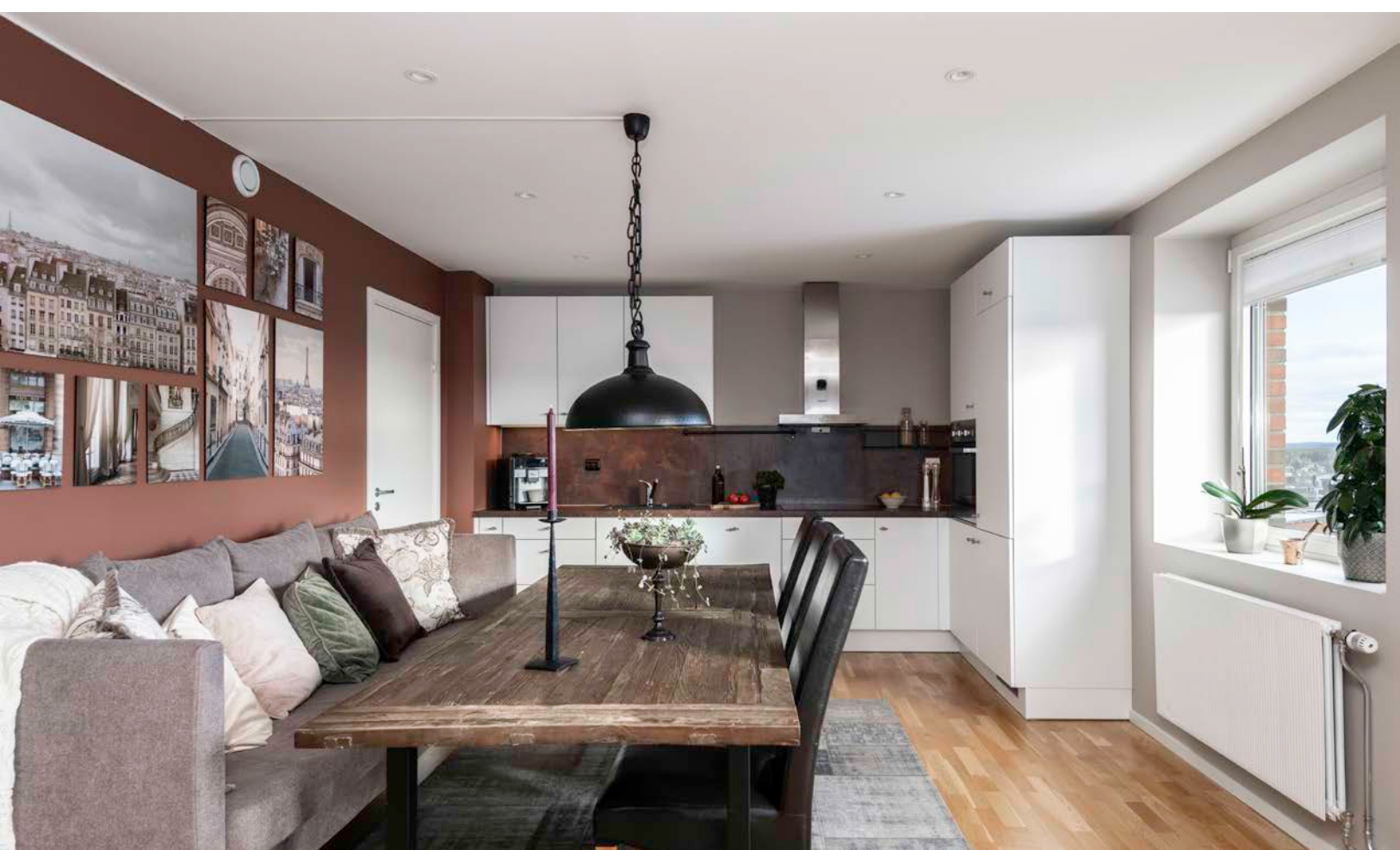


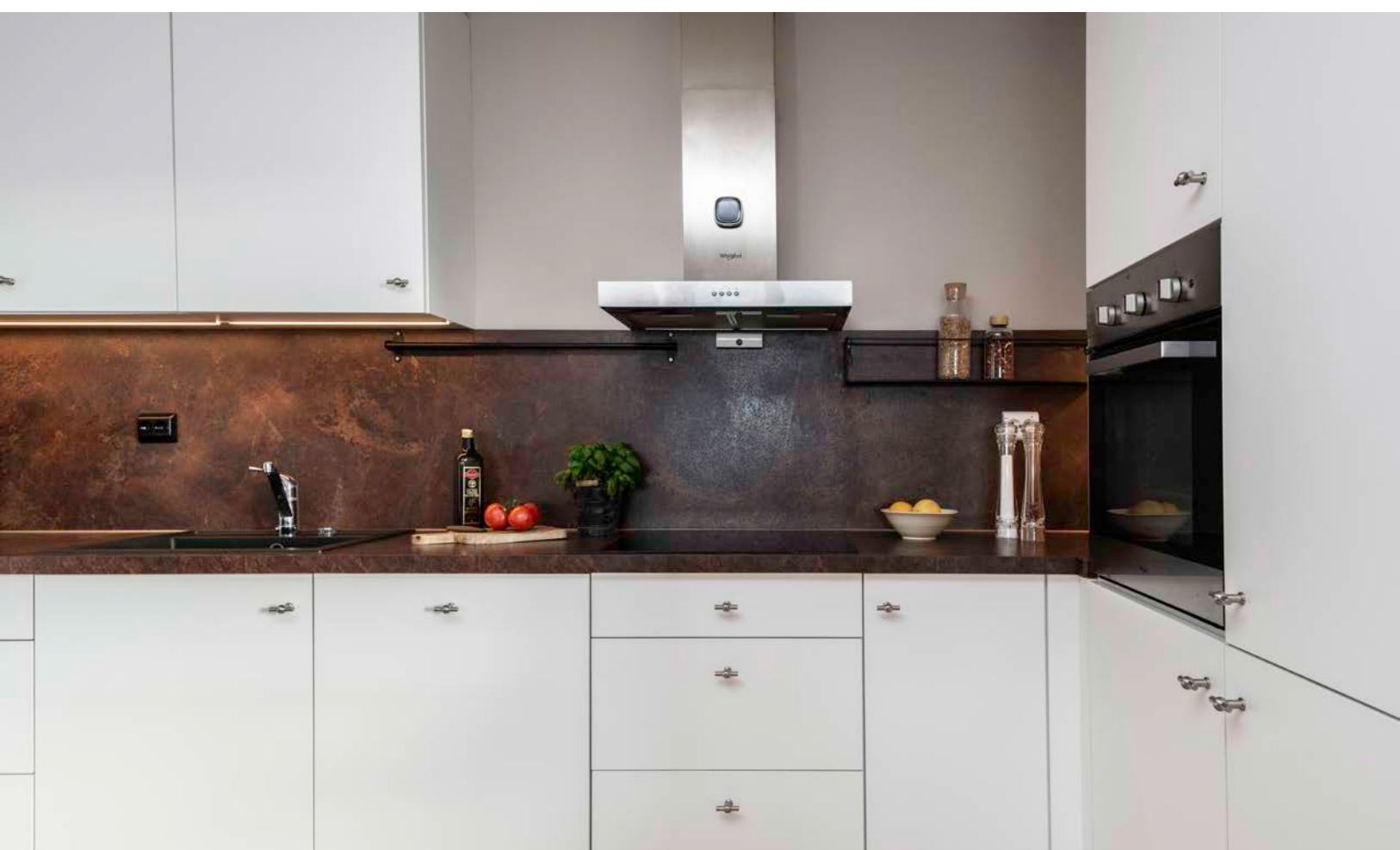








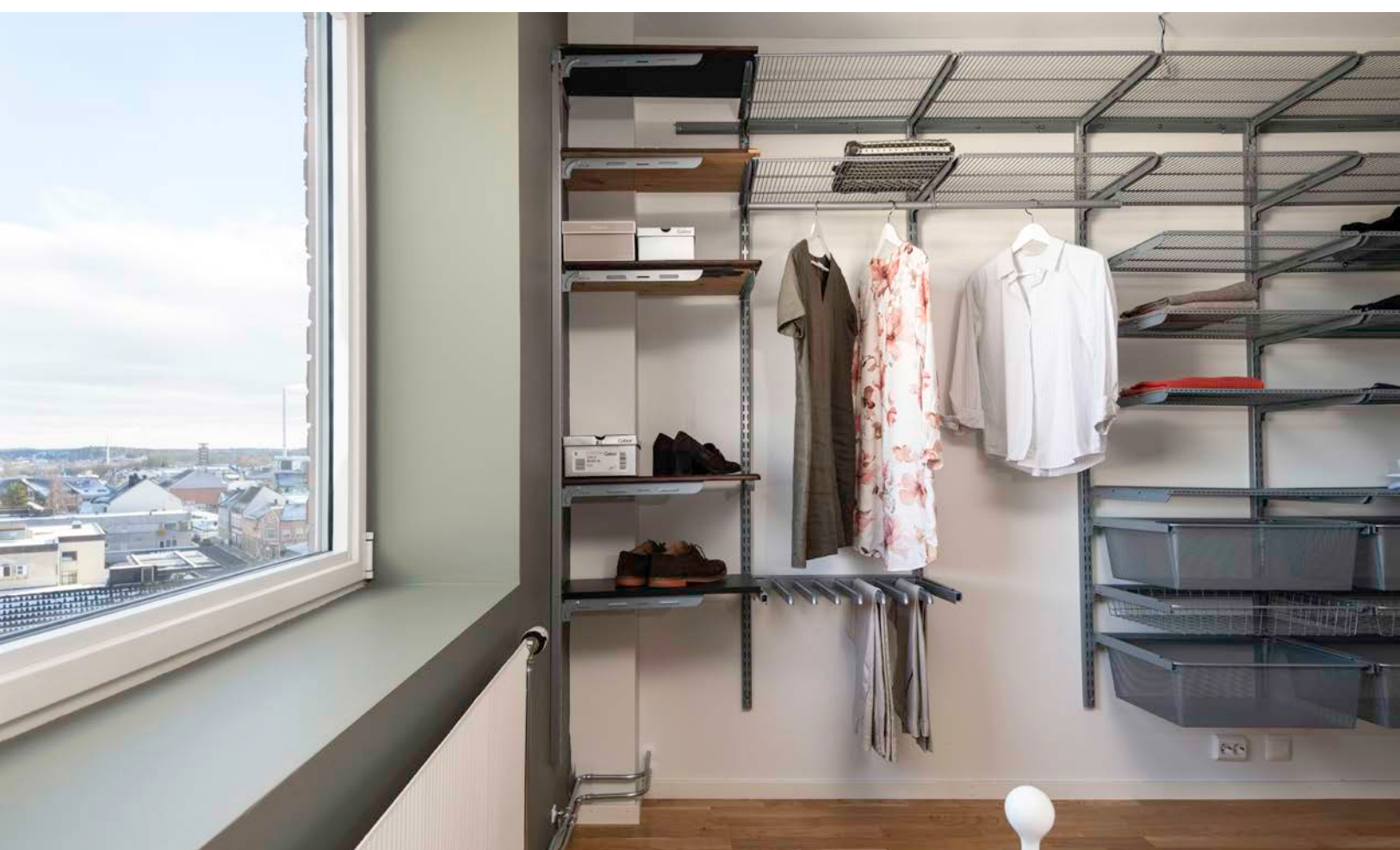










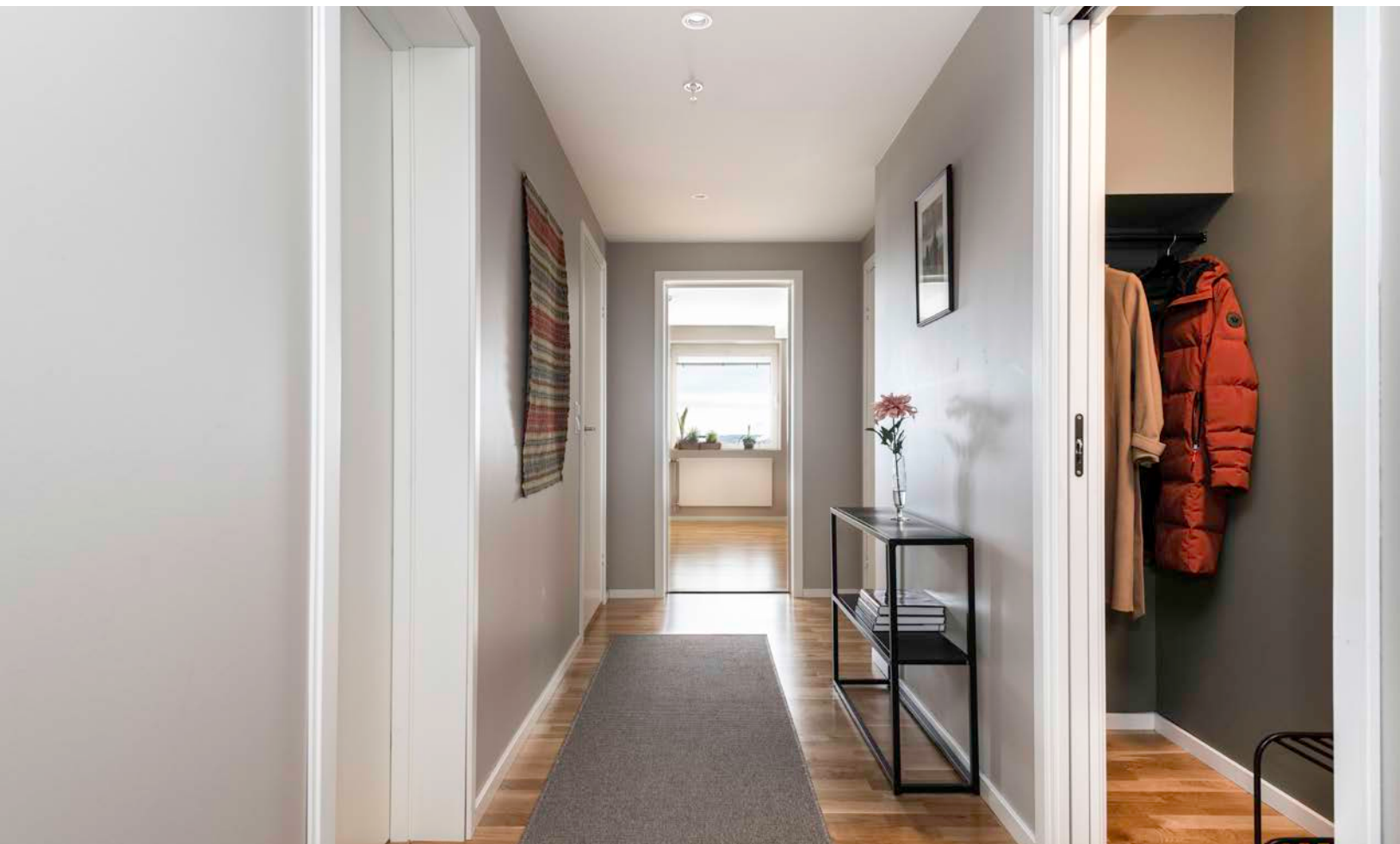






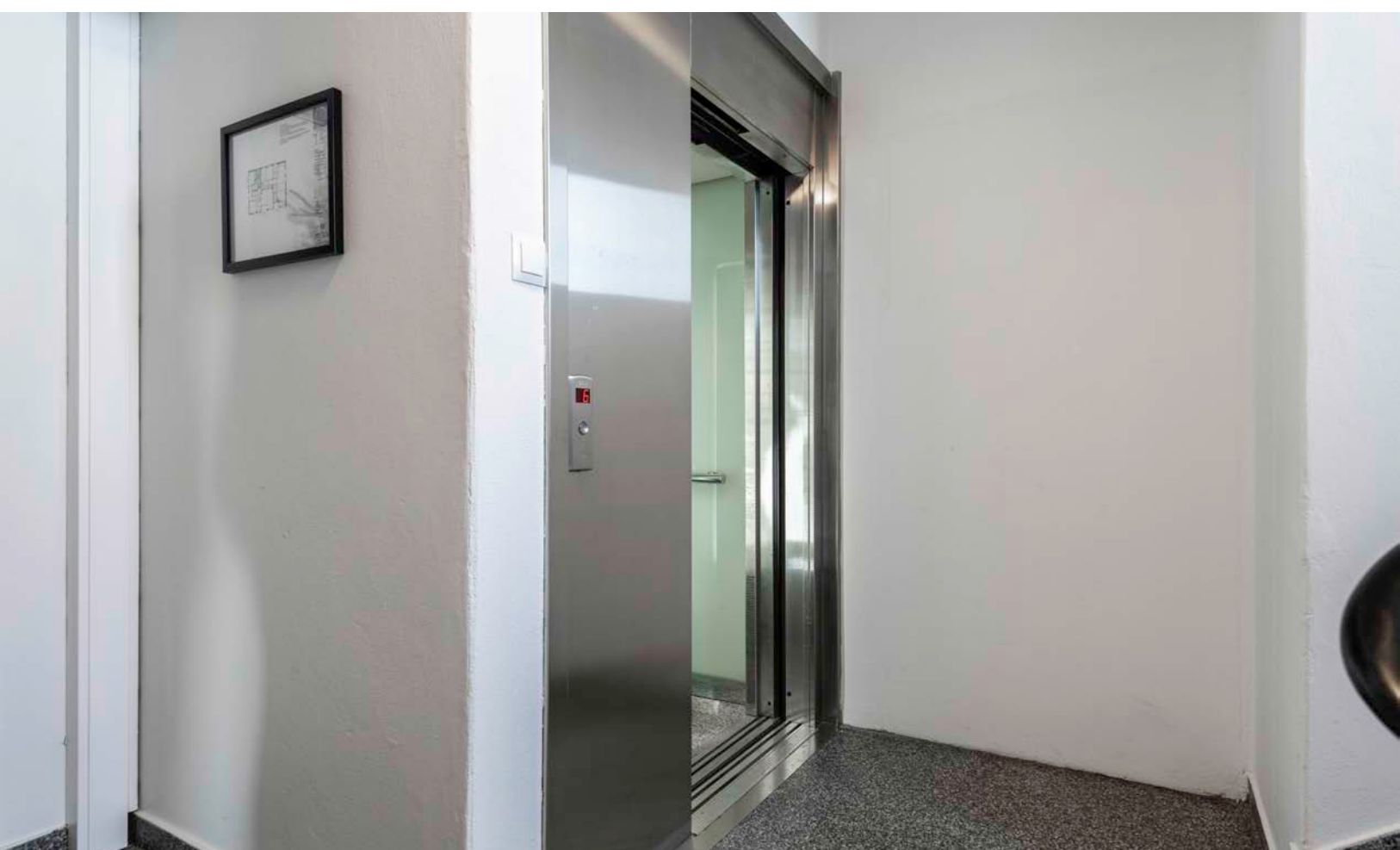


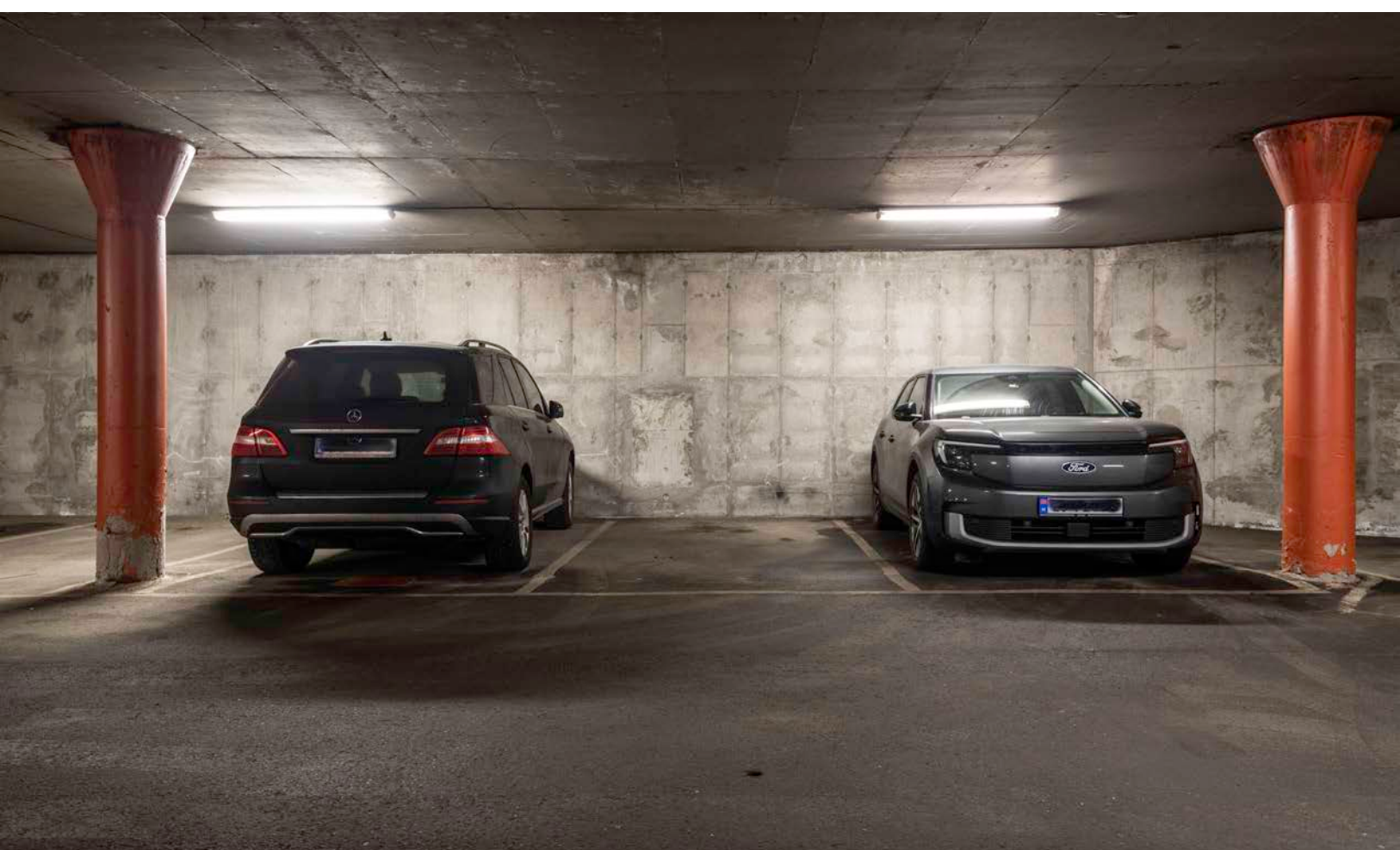




















Plantegning



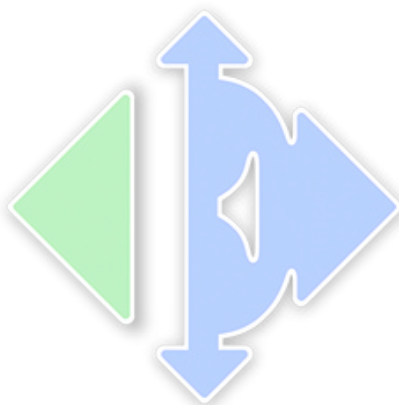
Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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

Vedlegg

Andelsleilighet
Torggata 6
1707 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 06/02/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 45
Hjemmelshaver:	Bjørn Krogfoss og Mette Krogfoss
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	601
Byggeår:	1958 / 2019
Tomt:	Felles tomt 1.139 m ²
Kommune:	0105 Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Bjørn Krogfoss og Mette Krogfoss
Befaringsdato:	29.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. I bakgården er det mindre grøntarealer med lekeapparater. Felles inngang mot torggata med trappeoppgang i hele blokken og heis, boder og parkering i kjelleren.

OM BYGGETMETODEN:

Boligblokk fordelt på 8 etasjer med næringslokaler i 1 etasje, boder og parkeringsareal i kjelleren. Blokken er fundamentert på pilarer og antatt armert betongdekke. Bærende konstruksjoner, etasjeskille og yttervegger oppført i betong, utvendig er fasader forblendet med teglstein. Innervegger av betong og stål, antatt hensyntatt mot brann og lyd. Vinduer med 2-lags glass i pvc, og balkongdør med 2-lags glass med malte karmar. Vinduer er av type 2-veis åpning. Det registreres datostempling på vinduer fra 2006 og balkongdør fra 2019. Ytterdør i brannklasse EI30 fra 2019. Flat takkonstruksjon, tekket med papp og kobbebeslag. Boligen har utkraget balkong mot sør, oppført i betong som er forankret med jern i konstruksjon til yttervegg, gulver har fliser og rekkverk i sort smijern.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Gjennomgående leilighet i 6.etg med sydvest vendt balkong. Leilighetskomplekset har heis, boder og garasjeanlegg. Det ble utført rehabilitering av leiligheten i 2019 i regi av borettslaget. Leiligheten innehar god standard. Det ble avdekket enkelte avvik på ventilasjon, terskel på vaskerom og balkong

ANNET:**OPPVARMING:**

- Fjernvarme via radiatorer
- Elektriske varmekabler på bad
- Peis

BOD

- Gitterbod i kjeller på 5.7 kvm

PARKERING:

- Selger opplyser å ha en garasjeplass som kjøper av leiligheten får opsjon på å kjøpe om ønskelig. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

6.ETG

Vegger: Slettmalt. Flislagt bad

Tak: Slettmalt

Gulv: Parkett, Flislagt bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende

- Hele leiligheten ble pusset opp i 2019 i regi av borettslaget. Det foreligger dokumentasjon for el og rørarbeider samt uavhengig kontroll av bad

FELLESKOSTNADER:

Selger opplyser om følgende

- Felleskostnader den 01.01.2026 er 8 429 kr inkl eiendomsskatt pr måned
- Ekstra lån på 832 kr pr måned med ca 2 års gjestående nedbetalingstid

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
6.Etasje	115			8
Bod i kjeller		6		
SUM BYGNING	115	6		8
SUM BRA	121			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, wc, 2 boder og gang

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyden i 6.etasje er varierende fra 2.32 meter til 2.61 meter
- Takhøyde på bad er ca 2.6 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Bjørn Krogfoss og Mette Krogfoss

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

06/02/2026

Kjetil Granberg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2019

Fliser på vegger og slett malt himling med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Nedslagsfeltet er mindre enn kravet, men avgrenses med glassdører som begrenser vannsøl fra dusjsone.
- Fallforhold på gulv i nedslagsfelt er mindre enn kravet, men det måles fallforhold på 1:100 på hele gulvet mot sluk
- Terskel er lav, men innfrir kravet da det måles en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av flis ved dør og toppen av sluk

Merknader:

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2019
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av membran

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.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon, soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemte under klemring

Merknader:

-Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

TG1 settes på bakgrunn av at det er utført uavhengig kontroll av bad og membran. Utført av wallentin AS på vegne av HPH Byggentrepreneur AS

1.2 Vaskerom**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at vaskerommet 2019

Slettmalte vegger og himling. Vaskerommet har høyskap, laminert benk, underskap og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tiluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:**TG 2** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under benk på motsatt side av dør

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles ok ledefall mot sluk fra målbare områder på gulv

-Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm

Vaskerom er innredet med lave underskap høyskap og vaskemaskin som er til hinder for vurdering av fallforhold på større deler av gulvet

Merknader:

Fallforhold på gulv er under 1:100, og høydeforskjell på topp ved membran dør og topp sluk er 15 mm. Kravet er en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran ved dør og topp sluk. lekkasje fra vanninstallasjoner kan gå over terskel og påføre vannskader på konstruksjon og materiell. Det anbefales å utføre tiltak for å sikre tilstrekkelig høyde på membran mot terskel ved f.eks å demontere fliser ved dør og skjote på membran med oppkant på terskel.

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger. Det anbefales å utføre tiltak for å sikre bedre heft under fliser med bom

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av membran

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.

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Hulltaking fra tilstøtende rom etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av veggens konstruksjon som består av betong

Merknader:

-Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

TG1 settes på bakgrunn av at det er utført uavhengig kontroll av vaskerom og membran. Utført av wallentin AS på vegne av HPH Byggentrepreneur AS

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2019 og type er Impulse Küchen

Slettmalte vegger og himling. Parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator kullfilter. Det er montert veggplater med forsegling mot benk for sikring mot vannsøl

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom**PLANAVVIK:**

-Det måles ingen planavvik på gulv

GULV:

-Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng må forventes ved salg

ANNET:

-Eget wc-rom med servantskap, speil og vegghengt toalett. Slettmalte vegger og flislagt gulv.

Merknader:

-Wc har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Vurderes i pkt 6.1

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med pvc karmer. Vinduer med 2-veis åpning og det registreres datostempling fra 2006. Isolert ytterdør fra 2019. Brannklassifisert EI30

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Under balkongdør er det tegn til membran/tettesjikt med oppbrett mot terskel, men ingen beslag. Beslag bør monteres for å hindre fremtidige skader på tettesjikt som kan gi ytterligere fuktskader mot veggkonstruksjon

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen har utkraget balkong mot sørvest, oppført i betong. Flislagt betongdekke anlagt mot bolig. Rekkverk i smijern. Balkongen har tilkomst fraa stue og er utstyrt men utelys og utekontakt

-Høyde og utforming på rekkverk tilfredsstiller dagens krav

-Det måles ok fall på gulv fra vegg

Merknader:

-Det er synlig oppkant membran mot balkongdør, men det mangler beslag som sikring mot vanninntrengning. Vurdert i pkt 4

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad. Avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran plassert i rørskap. Funksjonstestet på befaringsdagen

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger. Vvs arbeider utført av Selbak Rør AS gjennom HPH Byggentreprenør AS

Merknader:

-Vegghengt toalett på bad og wc har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sistener og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

-Det mangler merking på rør i rørskap

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvannsbereder for leilighetene

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Det var sist inspisert i :Ukjent

Det var rengjort i :Ukjent

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk og tilluftpunkter indikerer normal drift på befaringsdagen med unntak av bad

-Aggregat er plassert i bod

-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet i inneværende år 2026 og at det er abonnement på filtre. Anbefalt intervall for skifting av filter er minst 1 gang i året, vedlikehold av avtrekk- og tilluftpunkter bør også renses regelmessig

Merknader:

- Ventilator med kullfilter/omluft på kjøkken skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 2.1
- Avtreksventil på bad trekker ikke tilstrekkelig. Ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondensdannelser på innside som kan gi følgeskader på andre bygningsdeler. Aggregatet justerte seg ned til trinn 2 etter forsøk på å øke kapasiteten. Det anbefales å få utført tilsyn/service på aggregatet for å få tilstrekkelig med luftutveksling på bad

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1958

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2019

I følge eier/oppleggsgiver har det ikke vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppleggsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppleggsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppleggsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Anlegget er skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring. Det er eget sikringsskap i felles gang med overspenningsvern og overbelastningsvern

-Selger har fremlagt samsvarserklæring som gjelder for Installasjon av kurser i leilighet, varmekabler bad, sentralt brannvarslingsanlegg og porttelefon. Arbeidet er utført av Kråkerøy elektriske AS og datert den 26.08.2019

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er nytt sikringsskap og nytt anlegg fra 2019. Det er ikke utført tilsyn på nytt anlegg. Det er heller ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt godkjente byggemeldte plantegninger av leiligheten som samsvarer med dagens bruk datert den 13.11.2017

-Det foreligger FDV-dokumentasjon i perm og minnebrikke for boligen. FDV-dokumentasjon har mangler som dokumentasjon på membran bad og ventilasjon

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 26.01.1971

-Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og bruksendring - gnr 1 bnr 45 - Torggata 6 og Pellygata 59 - Torggata 2 Sarpsborg AS

BRANN OG SIKKERHET:

-Seriekoblede røykvarslere og sprinkleranlegg

PIPE/ILDSTEDER:

-Det er peis i stue på bruksenheten. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for sist utførte tilsyn eller feiing. Mangler og avvik kan forekomme

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.2.2 Vaskerom Overflate gulv**

Fallforhold på gulv er under 1:100, og høydeforskjell på topp ved membran dør og topp sluk er 15 mm. Kravet er en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran ved dør og topp sluk. lekkasje fra vanninstallasjoner kan gå over terskel og påføre vannskader på konstruksjon og materiell. Det anbefales å utføre tiltak for å sikre tilstrekkelig høyde på membran mot terskel ved f.eks å demontere fliser ved dør og skjøte på membran med oppkant på terskel. -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger. Det anbefales å utføre tiltak for å sikre bedre heft under fliser med bom

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

4.1 Vinduer og ytterdører

-Under balkongdør er det tegn til membran/tettesjikt med oppbrett mot terskel, men ingen beslag. Beslag bør monteres for å hindre fremtidige skader på tettesjikt som kan gi ytterligere fuktskader mot veggkonstruksjon

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vegghengt toalett på bad og wc har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig
-Det mangler merking på rør i rørskap

6.3 Ventilasjon

-Ventilator med kullfilter/omluft på kjøkken skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 2.1
-Avtrekksventil på bad trekker ikke tilstrekkelig. Ved manglende ventilerings vil det kunne oppstå kondensdannelser på innsiden som kan gi følgeskader på andre bygningsdeler. Aggregatet justerte seg ned til trinn 2 etter forsøk på å øke kapasiteten. Det anbefales å få utført tilsyn/service på aggregatet for å få tilstrekkelig med luftutveksling på bad

Takstmannens vurdering ved TG3:



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bjørn Krogfoss

Mette Krogfoss

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Torggata 6

1707 Sarpsborg

3105-1/45/0/28



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Østfold rør

Beskrivelse av arbeidet: Vanlig vedlikehold. Lufting av anlegg.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Det er planlagt et hus inne på parkeringsplassen til midre leiligheter, som skal være 5 etasjer. Dette er ikke gått videre med. Nå er tiden gått ut for denne søknaden.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Hele blokken ble renover i 2019.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Alt er renovert.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Støy fra 1.etasje ble målt og funnet iorden.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Torggata 6 - Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Haralds plass Linje 143, 799	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ... 268 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	7 min 2.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 0.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	12 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

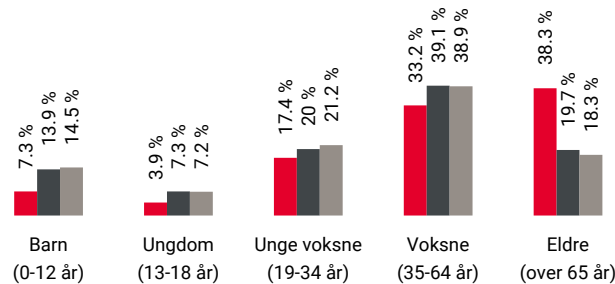
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 74 barn	5 min 0.5 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 0.5 km
Kulås barnehage (0-5 år) 68 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Sarpsborg	4 min
Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100



Gateparkering

Vanskelig til tider 74/100

Sport

⚽	Eilertsevja grusbane	3 min	🚶
	Fotball	0.3 km	
⚽	Kruseløkka ungdomsskole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
🚴	SATS Sarpsborg	4 min	🚶
🚴	SKY Fitness Sarpsborg	6 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Storbyen

4 min



Vitusapotek Sarpsborg

2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



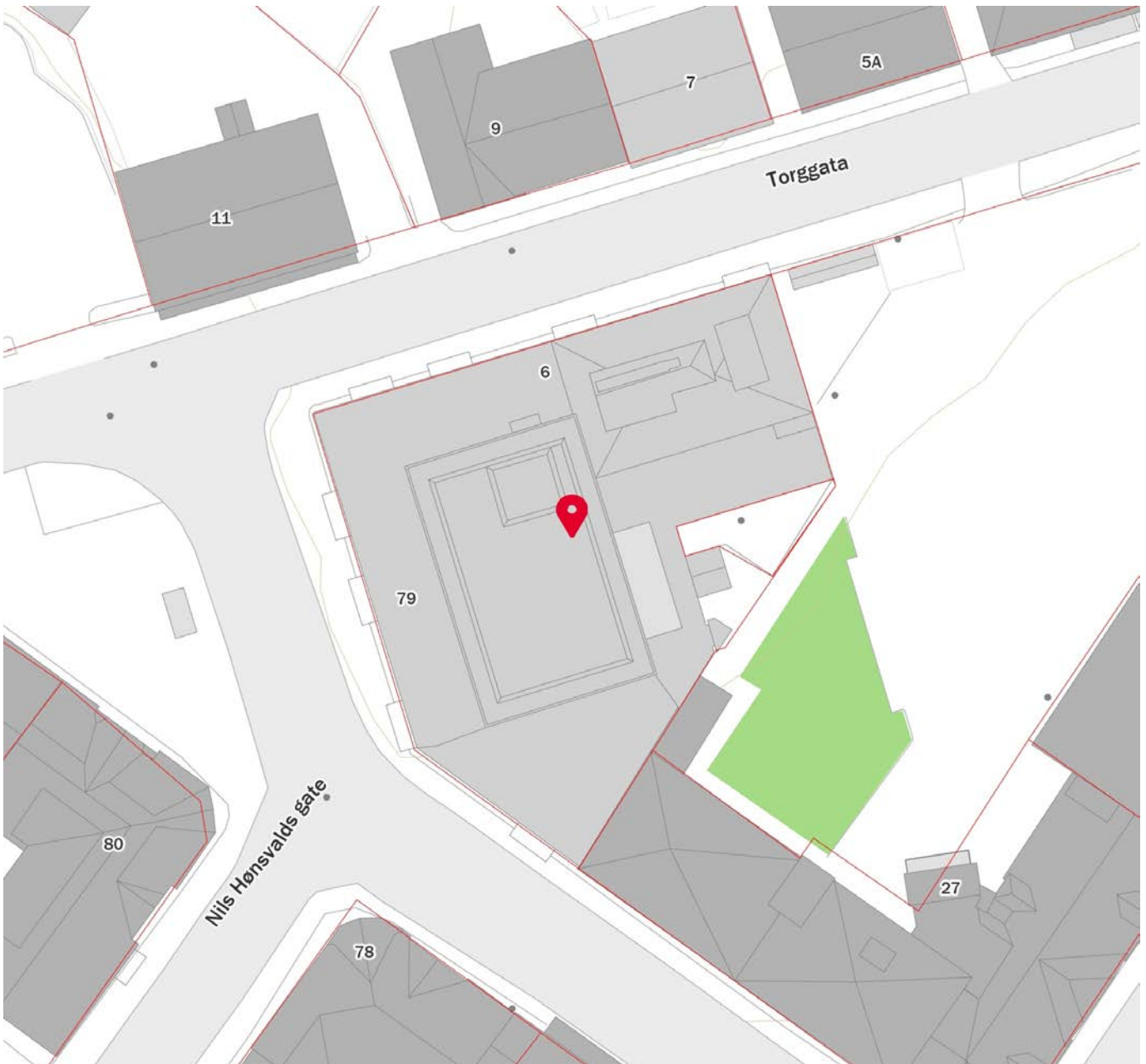
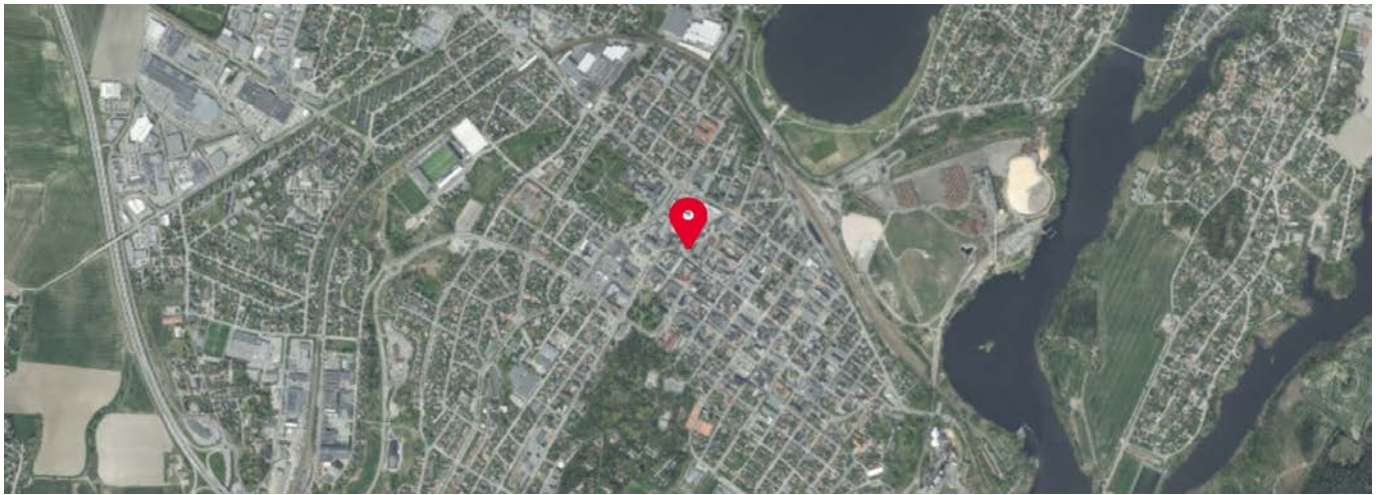
0%

60%

Gleng/Fritznerbakken
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

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



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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torggata 6	H0601	1/45/0/28	125	3	0	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KROGFOSS BJØRN 250749*****	Eiendomsrett 1/2	Torggata 6 1707	Bosatt
KROGFOSS METTE 240364*****	Eiendomsrett 1/2	Torggata 6 1707	Bosatt

Vegadresse: Torggata 6

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	372498		Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (144)	Tatt i bruk (TB)	14.06.1959

1: Bygning 372498: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (144), Tatt i bruk 14.06.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Finansierings- og forsikringsvirksomhet (K)	BRA Bolig	2669
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	2291
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4960
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1181
Har heis	Ja	BTA Annet	178
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1359
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	31

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	14.06.1959	15.06.1959
Data fra bygningsendring overført	12.12.2025	12.12.2025
Endre bygningsdata	12.12.2025	12.12.2025

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H08	2	136	21	157	153	26	179

H07	2	219	34	253	262	33	295
H06	2	219	34	253	262	33	295
H05	2	219	34	253	262	33	295
H04	2	202	51	253	242	53	295
H03	10	703	152	855	0	0	0
H02	11	712	143	855	0	0	0
H01	0	57	1008	1065	0	0	0
K01	0	202	814	1016	0	0	0

Borettslag

Navn	BANKGÅRDEN BRL	Org.nr	921666470
Adresse	Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 KRÅKERØY	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	1/45/0/34	0	
Seksjon	1/45/0/17	0	
Seksjon	1/45/0/29	0	
Seksjon	1/45/0/28	0	
Seksjon	1/45/0/13	0	
Seksjon	1/45/0/3	0	
Seksjon	1/45/0/31	0	
Seksjon	1/45/0/22	0	
Seksjon	1/45/0/14	0	
Seksjon	1/45/0/4	0	
Seksjon	1/45/0/32	0	
Seksjon	1/45/0/9	0	
Seksjon	1/45/0/26	0	
Seksjon	1/45/0/7	0	
Seksjon	1/45/0/18	0	
Seksjon	1/45/0/21	0	
Seksjon	1/45/0/11	0	
Seksjon	1/45/0/30	0	
Seksjon	1/45/0/33	0	
Seksjon	1/45/0/10	0	
Seksjon	1/45/0/23	0	
Seksjon	1/45/0/5	0	
Seksjon	1/45/0/12	0	
Seksjon	1/45/0/15	0	
Seksjon	1/45/0/19	0	
Seksjon	1/45/0/6	0	
Seksjon	1/45/0/27	0	
Seksjon	1/45/0/8	0	
Seksjon	1/45/0/20	0	
Seksjon	1/45/0/16	0	
Seksjon	1/45/0/24	0	
Seksjon	1/45/0/25	0	



Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/45/0/28
Adresse: Torggata 6
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

	Område for planforslag		Regulert senterlinje
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)			Frisiktslinje
	Område for kontor		Målelinje/Avstandslinje
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		Avkjørsel
	Hotell med tilhørende anlegg	Abc	Påskrift feltnavn
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)		Abc	Påskrift areal
	Kjøreveg	Abc	Påskrift utnyttning
	Gate med fortau	Abc	Påskrift bredde
	Annen veggrunn	Abc	Påskrift kotehøyde
	Gang-/sykkelveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Gangveg	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 1)			
	Frisiktsone ved veg		
	Bevaring av bygninger og anlegg		
	Bevaring av bygninger		
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 1)			
	Fellesområder		
	Felles avkjørsel		
	Felles parkeringsplass		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)			
	Bolig/Forretning/Kontor		
	Forretning/Kontor		
	Annet kombinert formål		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)			
	Grense for restriksjonsområde		
	Grense for bevaringsområde		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)			
	Sentrumsformål		
	Andre typer bebyggelse og anlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Uteoppholdsareal		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Sykkelveg/-felt		
	Annen veggrunn - grøntareal		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)			
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 1)			
	Bestemmelseområde		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE			
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Angitthensynsgrense		
	Bestemmelsegrense		
	Regulerthøyde		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendomsgrense som skal oppheves		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		



Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/45/0/28
Adresse: Torggata 6
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 70

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Andre bestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen Østfold 06.11.1979

Reguleringsbestemmelsene er datert :

Revidert:

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- § 2. I området kan det oppføres bebyggelse med formål og etasjetall som vist på planen. Mindre oppbygg kan tillates av bygningsrådet. Boliger kan tillates innredet i den utstrekning bygningsrådet finner å kunne godkjenne dette.
- § 3. Det skal være felles inn- og utkjøring til kvartalet som vist på reguleringskartet.
- § 4. Garasjer og parkeringsanlegg skal opparbeides i det omfang bygningsrådet bestemmer innenfor rammen av gjeldende vedtekt til bygningslovens § 69.3. Kvartalets indre reguleres til felles parkering i to plan.
- § 5. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
- § 6. Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan med kotert situasjonsplan som viser terrengbehandling, avkjørsler etc.
- § 7. Unntak fra reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Torggata 6, 1707 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal 7 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 1 139 m ² KPHensynsonenavn H310_01 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 1 139 m ² BestemmelseOmrådenavn H570_1 KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal	47 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Gleng
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	1 086 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Urban-høy C
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	1 139 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Bykjernen
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	1 132 m ²
Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende
Delareal	1 139 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_01

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11046
Navn	Kvartal 70 m/vedtekter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.11.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/236/1146.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Annet fellesareal Utdyp. Felles
	Delareal 2 m ² Formål Felles parkeringsplass Feltnavn Fell. parkering
	Delareal 1 065 m ² Formål Bolig/Forretning/Kontor Feltnavn Bolig /Forr./ kontor
	Delareal 6 m ² Formål Annet fellesareal Feltnavn Annet fl. areal Utdyp. Felles
Id	11106
Navn	Torggata 2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12645/11106%20Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2015.02.2024%2C%20revidert%2009.05.2025.pdf

Delarealer	Delareal	62 m ²
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	UTE

Eiendom	3105 1/45		
Utskriftsdato	27.01.2026	Antall datasett	17

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

4 Berørte datasett

- ❗ Gul liste
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ Kommunedelplan
- ❗ REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Gul liste

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Tiltaket ligger innenfor et område med bygninger på gul liste. Bygningene på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a.

Kontaktperson: Elise Enoksen Moen

Tegnforklaring

Gul liste

Kommunedelplan

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



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hoveddrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønstruktur	Park - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rastare
KpAngittHensynSone	Bevaring kulturmiljø
KpDetaljeringsSone	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpDetaljeringsGrense	Detaljeringsgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpPåskrift	Kommunedelplan - påskrift
	Områdenavn

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

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

AngittHensynsone

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

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

 Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

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



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

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel Felles parkeringsplass Annet fellesareal
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg Annen veggrunn Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Hotell med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Bolig/forretning/kontor Forretning/kontor
RbBevaringOmråde	Bygninger
RbBevaringGrense	RbBevaringgrense
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg Fortau Sykkelveg
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål Andre anlegg Renovasjonsanlegg Letteoftholdsareal
RpAngittHensynSone	Kulturmiljø
RpSikringSone	Frisikt
RpBestemmelseOmråde	Udefinert
RpAngittHensynGrense	RpAngittHensynGrense
RpBestemmelseGrense	RpBestemmelseGrense
RpRegulertHøyde	RpRegulertHøyde
RpSikringGrense	RpSikringGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning Planens begrensning Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Byggegrense Bebyggelse forutsettes fjernet Frisikt senterlinje Frisiktslinje Målelinje avstandslinje Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt	Avkjørsel
RpPåskrift	Feltnavn Areal Utrytting Bredde Kotehøyde Plantibehør Udefinert

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

11046	Kvartal 70 m/vedtekter	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11046)
11106	Torggata 2	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11106)

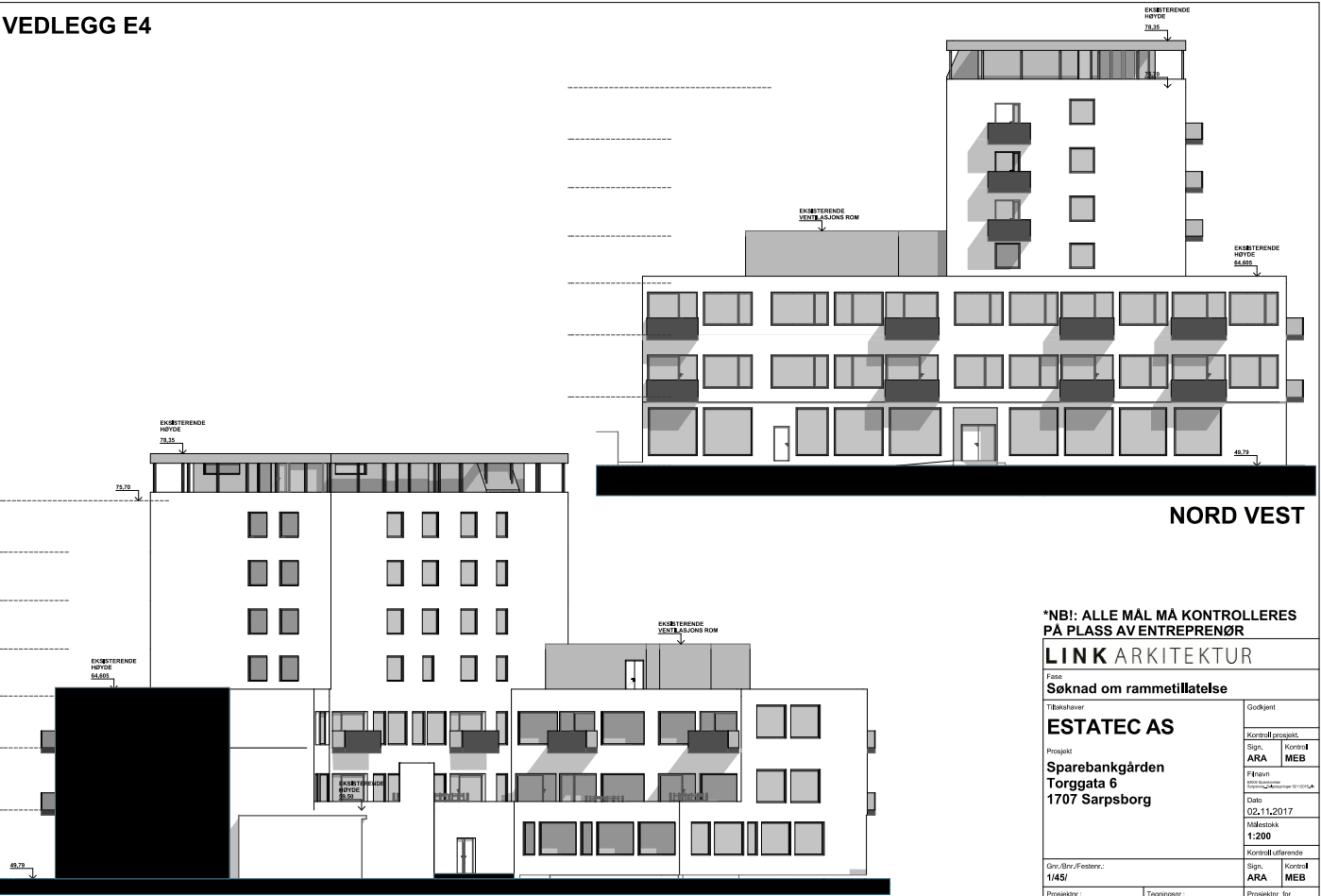
Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
Bolig /Forr./ kontor	(911) Bolig/Forretning/Kontor	-	3
-	(790) Annet fellesareal	-	1
Fell. parkering	(730) Felles parkeringsplass	-	1
Annet fl. areal	(790) Annet fellesareal	-	1

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_FO2	(2012) Fortau
UTE	(1600) Uteoppholdsareal
ABA	(1500) Andre typer bebyggelse og anlegg

VEDLEGG E4



SØR ØST

BIM-arkiv ArchiCAD 19 NOR - Filbaserings: L:\55-16-42006 Sparebanken Sarpsborg\3 ARK - HARK\3-4 AC-FILE\ER62006 Sparebanken Sarpsborg_Salgstegninger\02112016.dh

*NB!: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ Plass AV ENTREPRENØR			
LINK ARKITEKTUR			
Fase Søknad om rammetillatelse			
Tilbehøret		Godkjent	
ESTATEC AS		Kontroll oppsett	
Prosjekt		Sigs.	Kontroll
Sparebankgården		ARA	MEB
Torggata 6		Fase	
1707 Sarpsborg		Dato	
		02.11.2017	
		Skala	
		1:200	
		Kontroll utførende	
Gru./Bru./Festere:		Sigs.	Kontroll
1/45/		ARA	MEB
Prosjekt nr.: 62606		Tegning nr.: 13	
Type tegning:		Prosjekt nr. for prosjektlederlev.	
Nord Vest _ Sør Øst Fasader			

VEDLEGG E3



TORRGATA 6

VEDLEGG E5

EKS.

NY

KJELLER

LINK ARKITEKTUR

Fase
Søknad om rammetillatelse

Tilskottshaver
ESTATEC AS
Prosjekt
Sparebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Godkjent

Kontroll prosjekt

Sign. Kontroll
ARA **MEB**

Filnavn
02112016_Søknad om Rammetillatelse 02112016.dgn

Dato
13.11.2017

Målestokk
1:200

Kontroll utførende

Sign. Kontroll
ARA **MEB**

Gitt f.ber./f.esterne :

1/45/

Prosjekt nr. :
62606

Tegningsnr. :
23-301

Type tegning:
0. Kjeller 1/45

Prosjekt nr. for
prosjektleder/lev.

*NB!: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
PÅ Plass av ENTREPRENØR

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: L:\50-16-62606 Sparebanken Sarpsborg\3 ARK - IARK\3-4 AC-FLER\62606 Sparebanken Sarpsborg_Søknad om Rammetillatelse 02112016.dgn

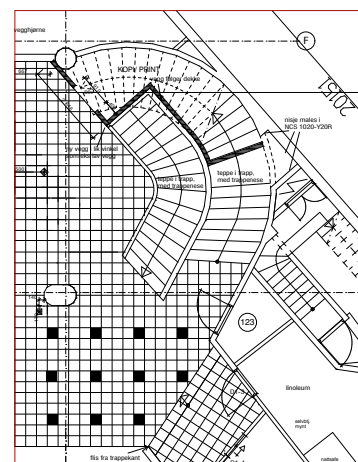
TORGGATA 6



*NB!: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
PÅ Plass av ENTREPRENØR

BIM-verkøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: L:\50-16-62606 Sparebanken Sarpsborg\3 ARK - IARK\3-4 AC-FLER\62606 Sparebanken Sarpsborg, Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

VEDLEGG E6



*Tilgang til eksisterende trapp vil stenges med dør, og hullet mot neste etasje vil tettes.

LINK ARKITEKTUR

Fase
Søknad om rammetillatelse

Tilskottshaver
ESTATEC AS

Prosjekt
Sparebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Gitt/År/År/År:		Kontroll utførende	
1/45/		Sign. Kontroll	
Prosjektør:		ARA	
62606		MEB	
Type tegning:		Kontroll utførende	
1. etasje 1/45		ARA	
		MEB	

TORRGATA 6

VEDLEGG E6

EKS.

NY

2 KONTOR

11 LEILIGHET

UTGANGSPUNKT
BOLIGNUMMER (FRA VENSTRE MOT HØYRES
FOLGER KLOKKA)

LINK ARKITEKTUR

Fase
Søknad om rammetillatelse

Tilskatthaver
ESTATEC AS

Prosjekt
**Spirebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg**

Dato
13.11.2017
Målestokk
1:200
Kontroll utførende
Sign. **ARA** **MEB**
Givt/Rev./Festet
1/45/
Prosjekt nr.
62606
Tegning nr.
10
Type tegning
2. etasje 1/45

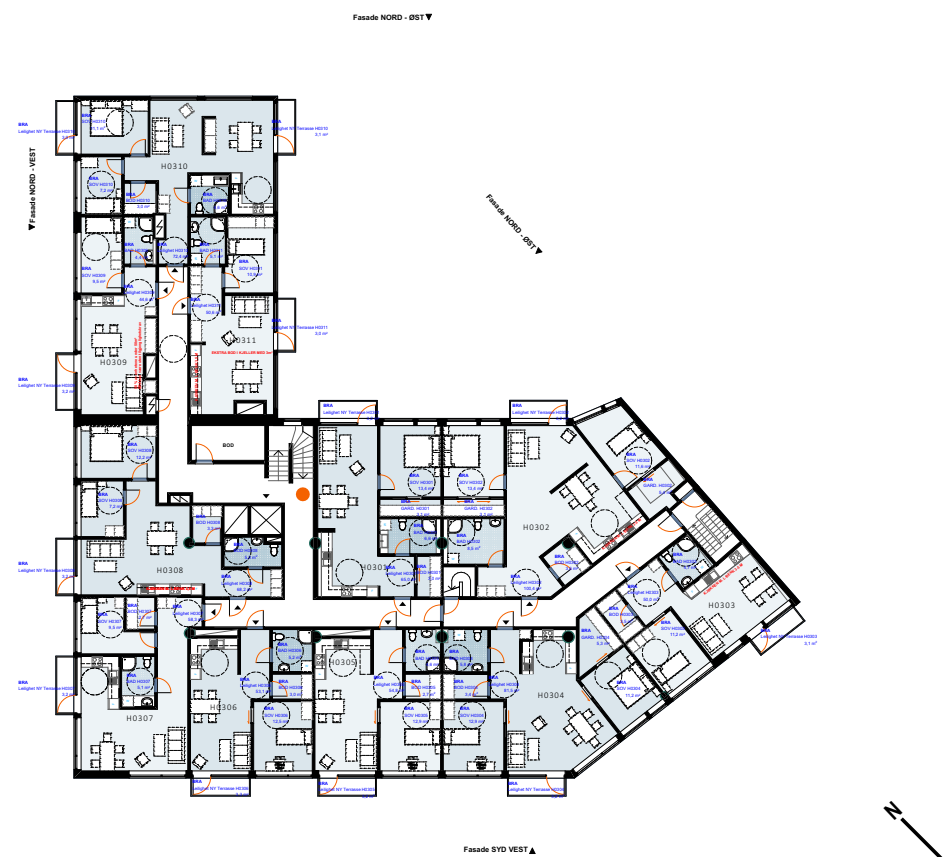


***NB!: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
PÅ Plass av ENTREPRENØR**

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: L:\50-16-62606 Spirebanken Sarpsborg\3 ARK - IARK\3-4 AC-FILE\62606 Spirebanken Sarpsborg_Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

TORRGATA 6

VEDLEGG E7



*NB!: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
PÅ Plass av ENTREPRENØR

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: L:\50-16-62606 Sparebanken Sarpborg\3 ARK - IARK\3-4 AC-FLERK\62606 Sparebanken Sarpborg_Søknad om Rammetillatelse 0212016.pln

EKS.	NY
------	----

3	KONTOR	11	LEILIGHET
---	--------	----	-----------

 **UTGANGSPUNKT**
BOLIGNUMMER (FRA VENSTRE MOT HØYRES
FOLGER KLOKKA)

LINK ARKITEKTUR			
Fase Søknad om rammetillatelse			
Tilskottshaver ESTATEC AS		Godkjent	
Prosjekt Sparebankgården Torrgata 6 1707 Sarpborg		Kontroll prosjekt. Sign. Kontroll ARA MEB	
Filnavn 02012016_Søknad om Rammetillatelse 0212016.pln		Dato 13.11.2017	
		Målestokk 1:200	
		Kontroll utførende Sign. Kontroll ARA MEB	
Gitt/Årsr./Festere : 1/45/		Tegningnr. : 9	
Prosjektnr. : 62606		Prosjektør, for prosjekterende/lev.	
Type tegning: 3. etasje 1/45			

TORGGATA 6

VEDLEGG E8

ERS.
VENTILASJONS-
ROM

EKS.

NY

4	4 ETASJER (2 per etasje)	4 ETASJE (2 per etasje)
---	-----------------------------	----------------------------

UTGANGSPUNKT
BOLIGNUMMER (FRA VENSTRE MOT HØYRES
FØLGER KLOKKA)

LINK ARKITEKTURFase
Søknad om rammetillatelse

ESTATEC AS

ESTATEC AS

Sparebankgården
Torggata 6

1707 Sarpsborg

[illegible]

Page 10 of 10

Gnr./Bnr./Festlerr.:
1/45/

Prosjektnr.: 62606	Tegnir: 8
------------------------------	---------------------

Type tegning:
4. etasje 1/45

***NB!: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ Plass AV ENTREPRENØR**

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: L:\50-16-62606 Sparebanken Sør\Byggesaker\ARK - IARK\3-4 AC-FILER\62606 Sparebanken Sør\Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

TORGGATA 6

VEDLEGG E9



EKS.

NY

5

5 ETASJE
(2 per etasje)

5 ETASJE
(2 per etasje)

UTGANGSPUNKT
BOLIGNUMMER (FRA VENSTRE MOT HØYRES
FOLGER KLOKKA)

LINK ARKITEKTUR

Fase
Søknad om rammetillatelse

Tilskottshaver
ESTATEC AS

Prosjekt
Sparebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Godkjent

Kontroll prosjekt

Sign. Kontroll

ARA MEB

Filnavn

Dato

13.11.2017

Målestokk

1:100

Kontroll utførende

Sign. Kontroll

ARA MEB

Oppr./Rev./Festelse

1/45/

Prosjekt nr.

62606

Type tegning

5. etasje 1/45

Tegning nr.

7

Prosjekt nr. for
prosjektleder/lev.

*NB!: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
PÅ Plass av ENTREPRENØR

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: L:\50-16-62606 Sparebanken Sarpsborg\3 ARK - IARK\3-4 AC-FLER\62606 Sparebanken Sarpsborg, Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

VEDLEGG E10

RIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Eitlasserings: 150.16.62606 Sparebanken Sørshorn3 ARK - IARK3-4 AC-Eitl ER62606 Sparebanken Sørshorn Saknad om Rammetillatelse 02112016 nls

NY

6 ETASJE
(2 per etasje)

LINK ARKITEKTUR

ESTATEC AS
Prosjekt
Sparebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg

ESTATE AS Prospect Sparebankgården Torggata 6 1707 Sarpsborg		Gjeldtype <table border="1"> <tr> <td>Kontroll prospekt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> <tr> <td>ARB</td> <td>MEB</td> </tr> </table> Filnavn 4082_Sparebankgården Torggata, Sarpsborg - 1707 Sarpsborg (2017).pdf Dato 13.11.2017 Målestokk 1:100 Kontroll utførende <table border="1"> <tr> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> <tr> <td>ARB</td> <td>MEB</td> </tr> </table> Prosjektfor prospektet/ordre/fv/	Kontroll prospekt		Sign.	Kontroll	ARB	MEB	Sign.	Kontroll	ARB	MEB
Kontroll prospekt												
Sign.	Kontroll											
ARB	MEB											
Sign.	Kontroll											
ARB	MEB											
Gnr./Bnr./Festavn. : 145/5 Regulering : 6 Type regning : 6. etasje 1/45	Regning nr. : 6											

TORGGATA 6

VEDLEGG E11



EKS.

NY

7

7 ETASJE
(2 per etasje)

7 ETASJE
(2 per etasje)

UTGANGSPUNKT
BOLIGNUMMER (FRA VENSTRE MOT HØYRES
FOLGER KLOKKA)

LINK ARKITEKTUR

Fase
Søknad om rammetillatelse

Tilskatthaver
ESTATEC AS
Prosjekt
**Sparebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg**

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign. Kontroll

ARA MEB

Filnavn

Dato

13.11.2017

Målestokk

1:100

Kontroll utførende

Sign. Kontroll

ARA MEB

Gitt/Årsv./Festelse

1/45/

Prosjekt nr.

62606

Tegningsnr.

5

Type tegning

7. etasje 1/45

Prosjekt nr. for

prosjektet/endelev.

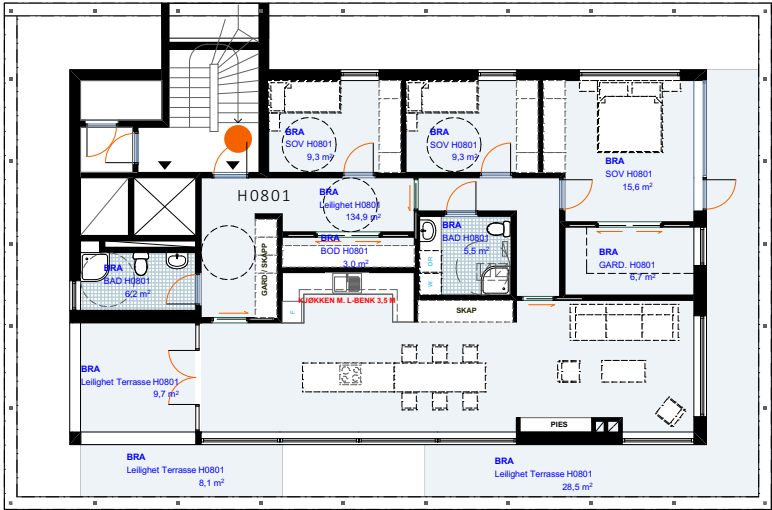
*NB!: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
PÅ Plass AV ENTREPRENØR

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: L:\50-16-62606 Sparebanken Sarpsborg\3 ARK - IARK\3-4 AC-FLER\62606 Sparebanken Sarpsborg, Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

TORGGATA 6

VEDLEGG E12

	EKS.	NY
8	BOD	1 LEILIGHET



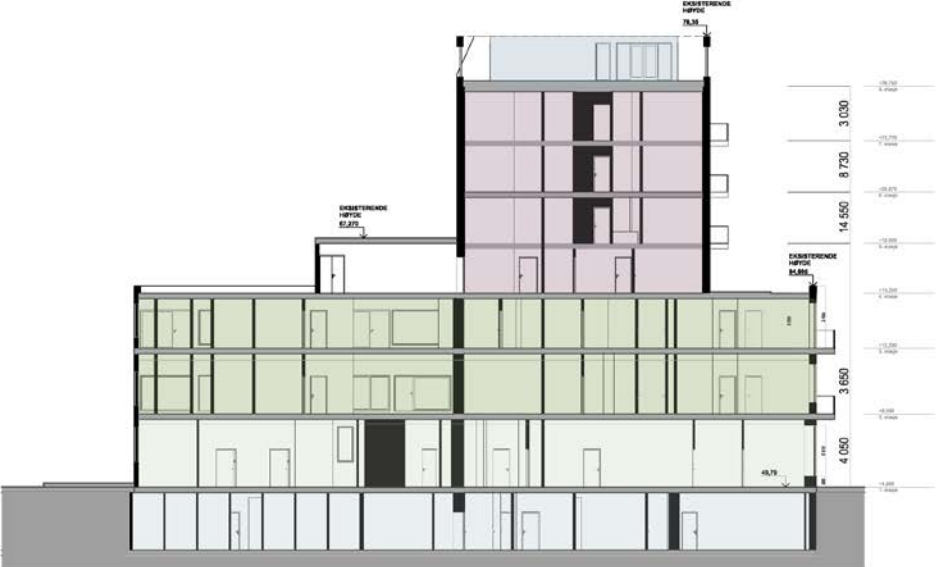
UTGANGSPUNKT
BOLIGNUMMER (FRA VENSTRE MOT HØYRES
FOLGER KLOKKA)

LINK ARKITEKTUR	
Fase Søknad om rammetillatelse	
Tilskatthaver ESTATEC AS	
Prosjekt Sparebankgården Torggata 6 1707 Sarpsborg	
Dato 13.11.2017	
Målestokk 1:100	
Kontroll utførende Sigs. Kontroll ARA MEB	
Gitt/Årsv./Festsett. 1/45/	
Prosjektør: 62606	
Tegningør: 23-201	
Type tegning: 8. etasje 1/45	

*NB!: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
PÅ Plass av ENTREPRENØR

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: L:\50-16-62606 Sparebanken Sarpsborg\3 ARK - IARK\3-4 AC-FLERK\62606 Sparebanken Sarpsborg, Søknad om Rammetillatelse 02112016.dgn

VEDLEGG E2



SNITT - 3

	EKS.	NY
8	BOD	1 LEILIGHET
7	2 LEILIGHET	2 LEILIGHET
6	2 LEILIGHET	2 LEILIGHET
5	2 LEILIGHET	2 LEILIGHET
4	2 LEILIGHET	2 LEILIGHET
3	KONTOR	11 LEILIGHET
2	KONTOR	11 LEILIGHET
1	KONTOR	
-1	KJELLER	

*NB!: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
PÅ Plass AV ENTREPRENØR

LINK ARKITEKTUR	
Fase Søknad om rammetillatelse	
Tilstandshaver ESTATEC AS	
Prosjekt Sparebankgården Torggata 6 1707 Sarpsborg	
Godekjent	
Kontroll prosjekt	
Sign. ARA MEB	
Fileren 02.11.2017	
Målestokk 1:200	
Kontroll utførelse	
Sign. ARA MEB	
Grafikk/Preparat 1/45U	
Prosjekt nr. 62606	
Tegningsnr. 15	
Type tegning Snitt 3	
Prosjekt nr. for prosjektet/utv.	



LINK ARKITEKTUR AS AVD FREDRIKSTAD
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
17/01905-54

Dato:
24.01.2020

Ferdigattest er gitt - Fasadeendring og bruksendring - gnr 1 bnr 45 - Torggata 6 og Pellygata 59 - Torggata 2 Sarpsborg AS

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 23.01.2020.
Gjennomføringsplan datert 20.01.2020 med versjonsnummer 8 (dokument 17/01905-53)
legges til grunn.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Lilian Olsson
virksomhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Oslo og Viken er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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

Saksbehandler: Lilian Synnøve Olsson, Virksomhet byggesak landbruk og kart
Epost: lsol@sarpsborg.com tlf. 404 32 085

ESTATEC AS

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602571199
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 938801363 Navn SARPSBORG KOMMUNE Adresse Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 992017295 Navn PARKERINGSHUSET SARPSBORG AS Bruksenhet Adresse c/o Estatec AS, Beddingen 8, 0250 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
0105 1 45

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0105	1	45	0	1	882 / 3555	Næringsseksjon	Nei	Nei
0105	1	45	0	2	324 / 3555	Næringsseksjon	Nei	Nei
0105	1	45	0	3	63 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	4	100 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	5	48 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	6	79 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	7	52 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	8	52 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	9	56 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	10	65 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	11	42 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	12	69 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	13	47 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	14	65 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	15	99 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	16	48 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	17	77 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	18	76 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	19	81 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei

10.07.2019 12.41

Side 1 av 2



Doknr: 934888 Tinglyst: 14.08.2019
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0105	1	45	0	20	67 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	21	42 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	22	70 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	23	57 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	24	117 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	25	85 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	26	118 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	27	100 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	28	118 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	29	100 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	30	118 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	31	100 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	32	81 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1	45	0	33	57 / 3555	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

10.07.2019 12:41

Side 2 av 2

19/02323-1

Søknad om seksjonering

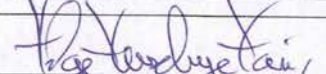
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Sarpsborg	Kommunens adresse PB 237, 1702 Sarpsborg	Kontaktperson Frank Schander

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Parkeringshuset Sarpsborg AS	Fødselsnr./Org.nr. 992017295	E-postadresse peter@estatec.net	
Adresse c/o Estatec AS, Beddingen 8	Postnummer 0250	Poststed Oslo	Telefonnummer 90892096

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 0105	Kommunens navn Sarpsborg kommune	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 45	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
992017295	Parkeringshuset Sarpsborg AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	882		13	B	47	B	25	B	85	B	37			49
2	N	324		14	B	65	B	26	B	118	B	38			50
3	B	63	B	15	B	99	B	27	B	100	B	39			51
4	B	100	B	16	B	48	B	28	B	118	B	40			52
5	B	48	B	17	B	77	B	29	B	100	B	41			53
6	B	79	B	18	B	76	B	30	B	118	B	42			54
7	B	52	B	19	B	81	B	31	B	100	B	43			55
8	B	52	B	20	B	67	B	32	B	81	B	44			56
9	B	56	B	21	B	42	B	33	B	57	B	45			57
10	B	65	B	22	B	70	B	34				46			58
11	B	42	B	23	B	57	B	35				47			59
12	B	69	B	24	B	117	B	36				48			60
Sum tellere: 3555				Nevner = 3555											

Dato 7/3-2019	Innsenderens underskrift 	
-------------------------	---	--

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

7/3-2019

Innsenderens underskrift

Peter...

Kjell...



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato 7/3-2019 Innsenderens underskrift *Peter A. Hage*

RETT KOPI BEKREFTES
Sarpsborg kommune

[Signature]
SIGN



8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 7/3-2019		PETER LINNERUD
OSLO 7/3-2019		HELGE HUSEBYE HAUG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

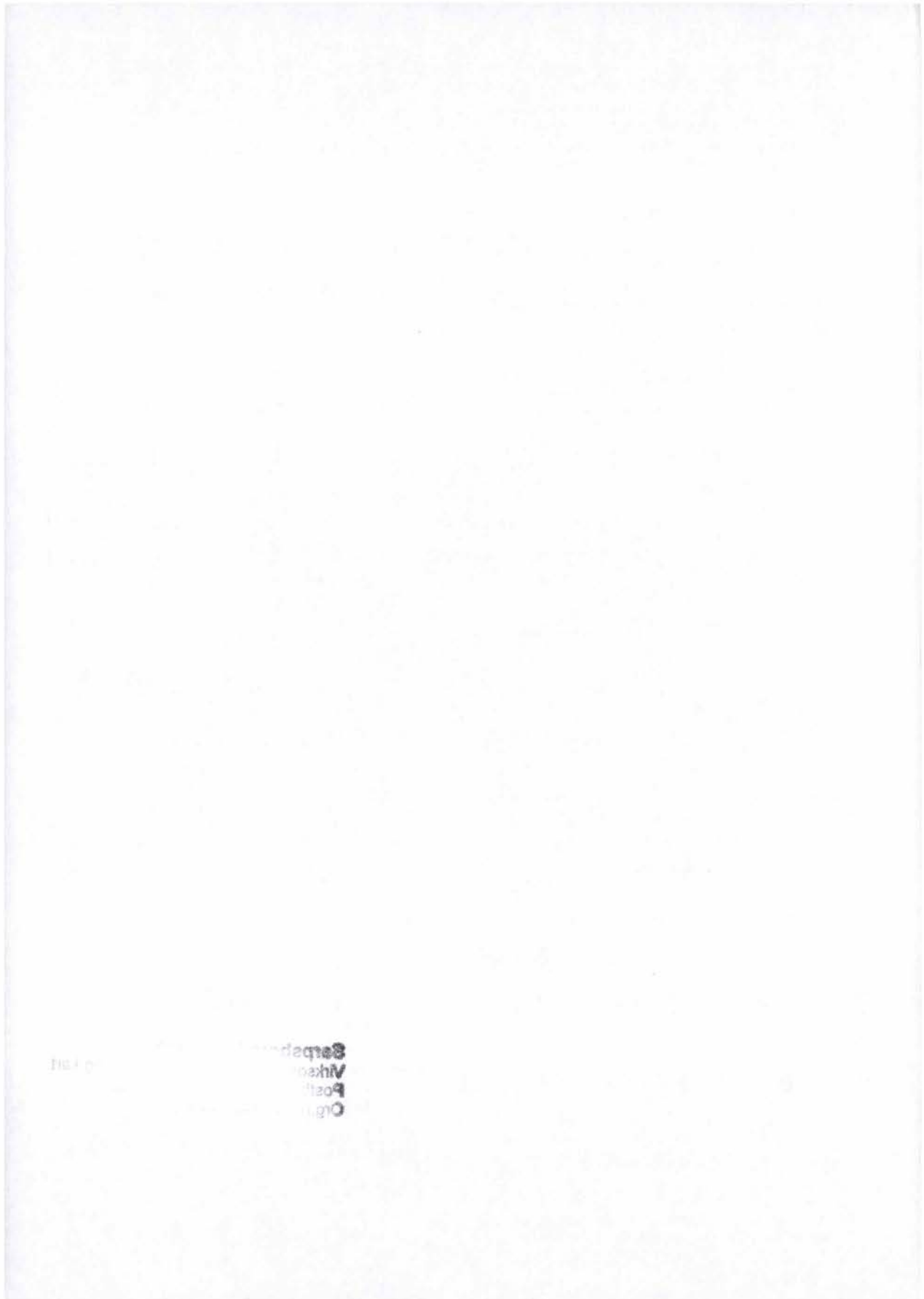
11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

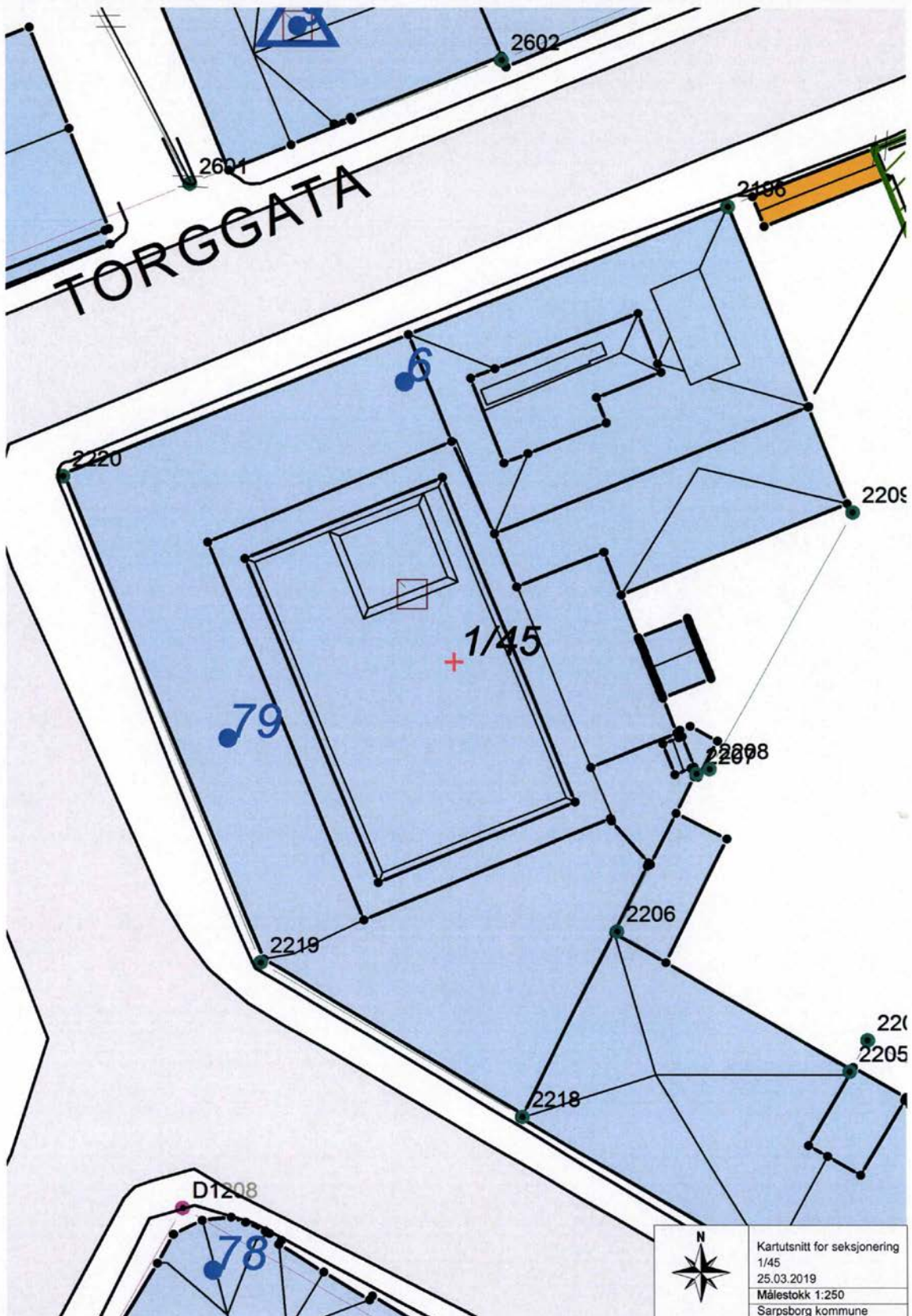
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0105	Sarpsborg	1	415	
Dato	Underskrift	Stempel		
10/7-2019	Frank Schander	Sarpsborg kommune Virksomhet, byggesak, landbruk og kart Postboks 239, Sarpsborg 1702 Org.nr. 508 601 303		

Dato	Innsenderens underskrift
7/3-2019	



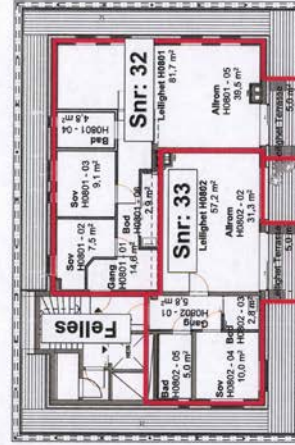
Original
Postboks
Mikkelsen
Sørvest



Rev C 20.05.19 - Plan ending - H0801
Rev B 20.05.19 - Endret bodysykkelparkering
Rev A 25.03.19 - Tilføyde romnavn

LINK ARKITEKTUR

Team Prosjektansvarlig
Sveinungur S. Sigmundsson
1902 Prosjektansvarlig

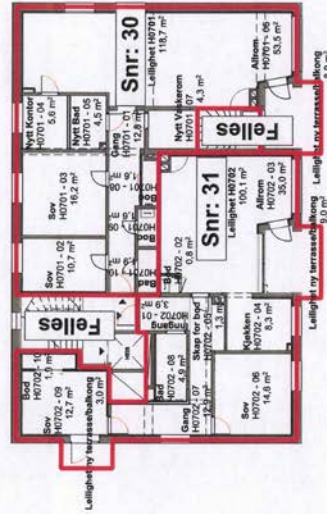


0 2 5 10

8. etasje

62806 Sparebankgården
Innkast: C
Tegnr.: 34-801
Tegnet: ZWAR
Dato: 31.05.2019

Printet 31.05.2019 av mmj01 BMS Server: Link Arkitektur - BMS\Users\Norge\Prosjekt\rekruttskole\Bogem\2006 Sparebanken Sør\Borg\PROSJEKT 2402016



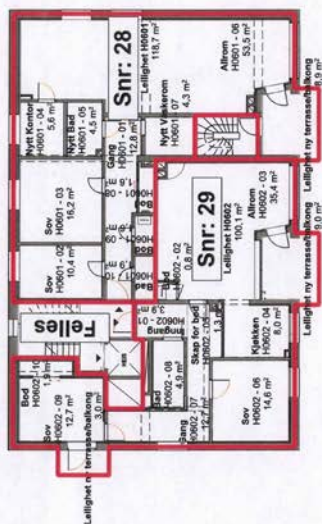
Rev C 20.05.19 - Plan ending - H0801
Rev B 20.05.19 - Endret bodsykkelparkering
Rev A 25.03.19 - Tilføyde romnavn

LINKARKITEKTUR

Team Prosjektansvarlig
1905 Prosjektansvarlig

62606 Sparebankgården
7. etasje
Innsida
34-701
C
1:220 @A3

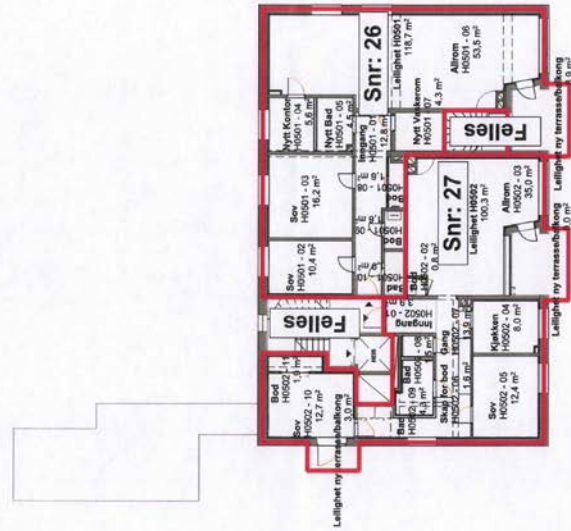
Tegnet: ZWIAR
Dato: 31.05.2019



Rev C 20.05.19 - Plan endring - H0801
Rev B 20.05.19 - Endret bod/sykkelparkering
Rev A 25.03.19 - Tilføyd romnavn

REV. A. 25.03.19 - LINEE DI FORMAZIONE
LINK ARKITEKTUR

62606 Sparebankgården	6. etasje			
Tegn nr.: 34-601	Indeks C	Tegn nr.: 1-220 @A3	Tegnet: ZWIAR	Dato: 31.05.2019
LINK ARKITEKTUR				
Team Forediksted Storgata 35 1607 Forediksted				

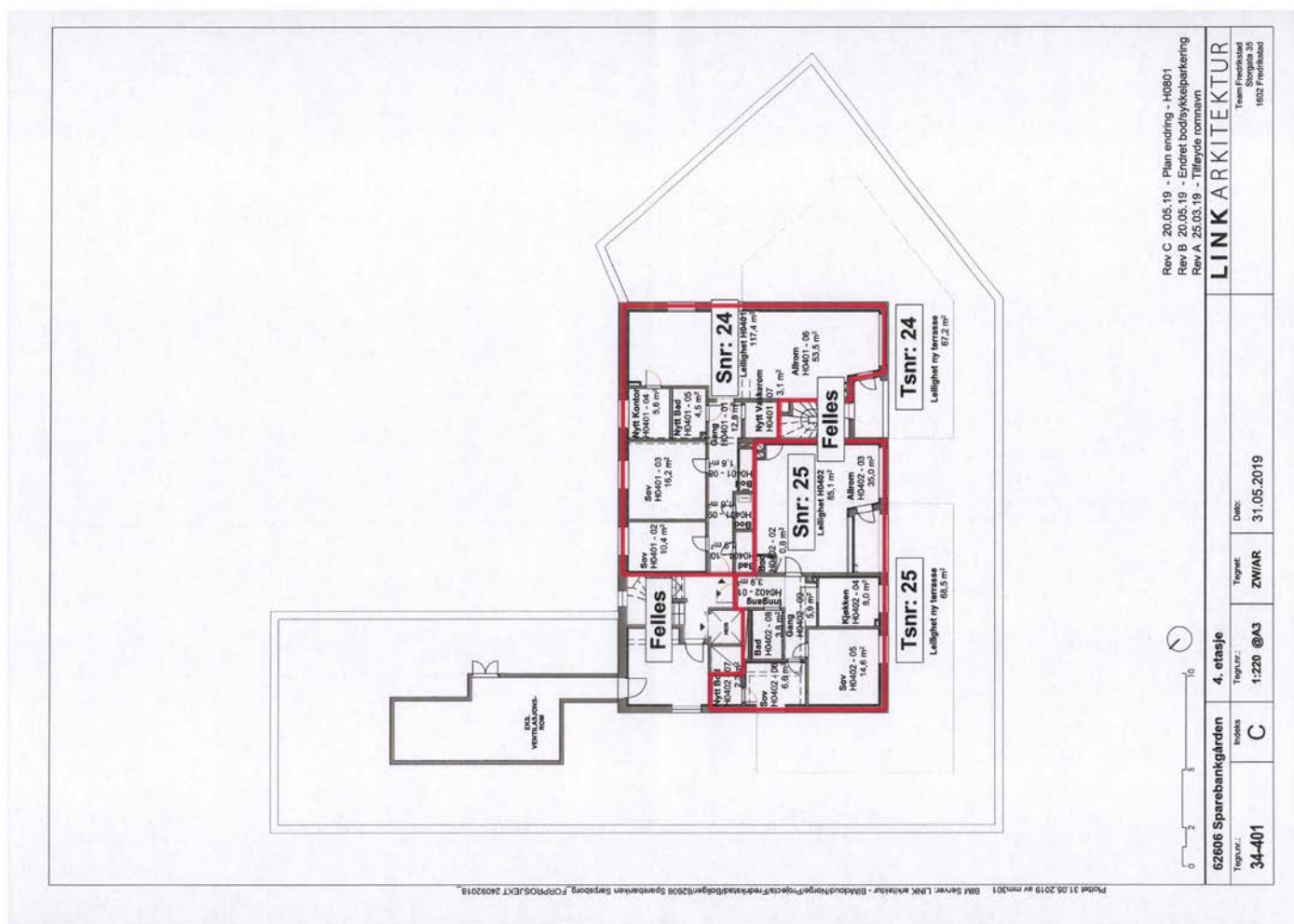


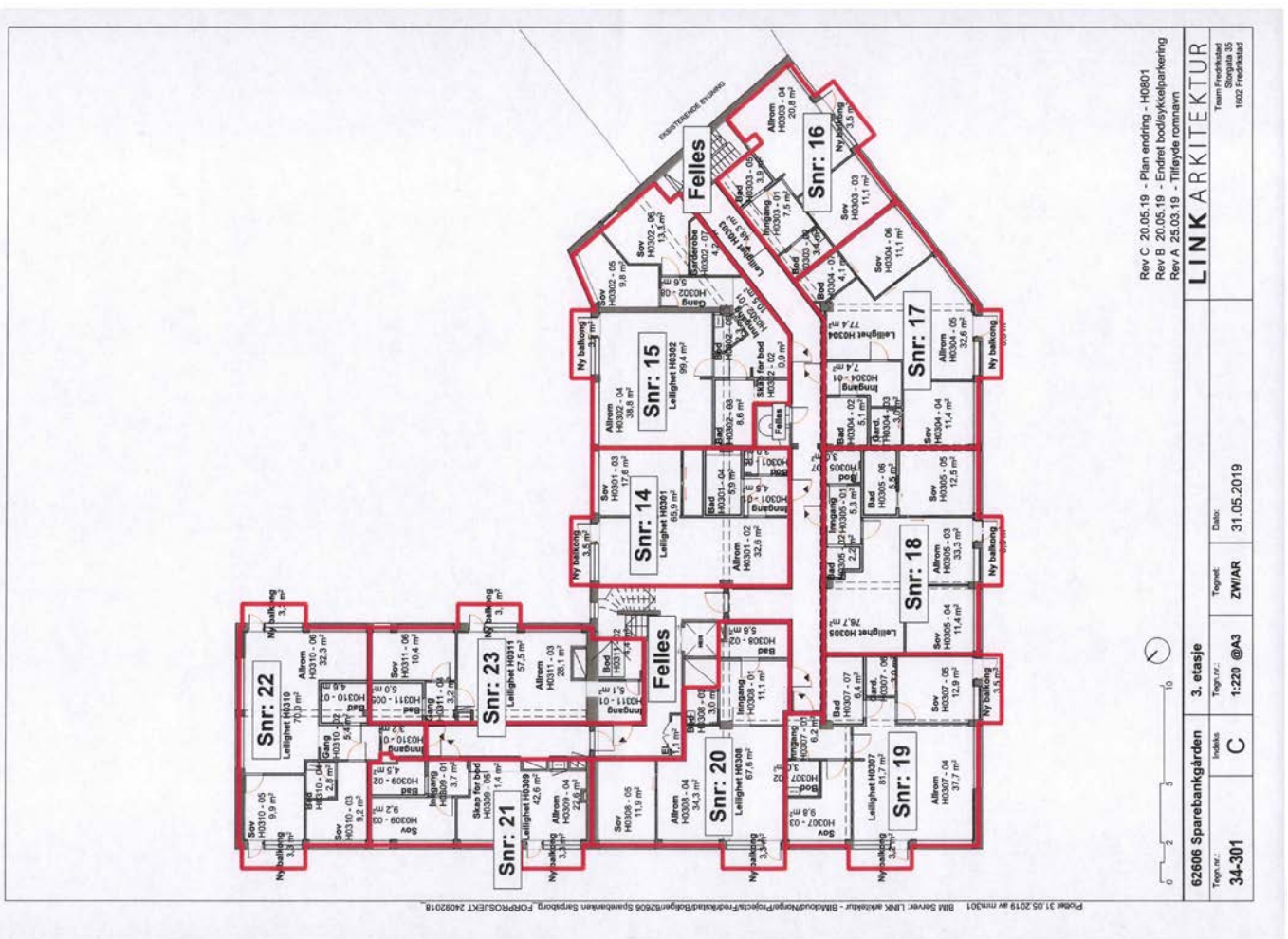
Rev C 20.05.19 - Plan ending - H0801
Rev B 20.05.19 - Endret boddykkeparkering
Rev A 25.03.19 - Tilføyde romnavn

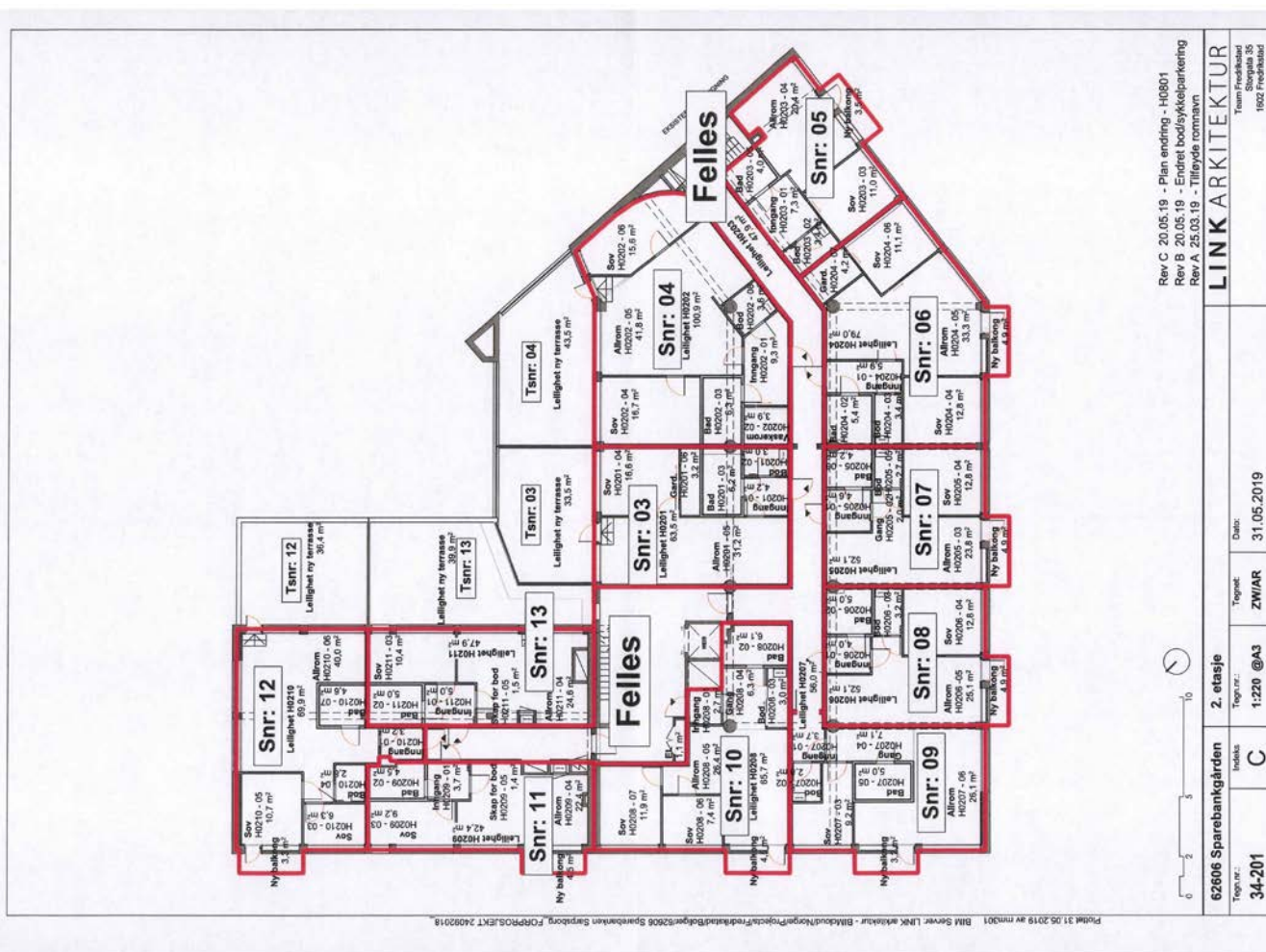
LINK ARKITEKTUR
Team Fredrikstad
Storgata 35
1602 Fredrikstad

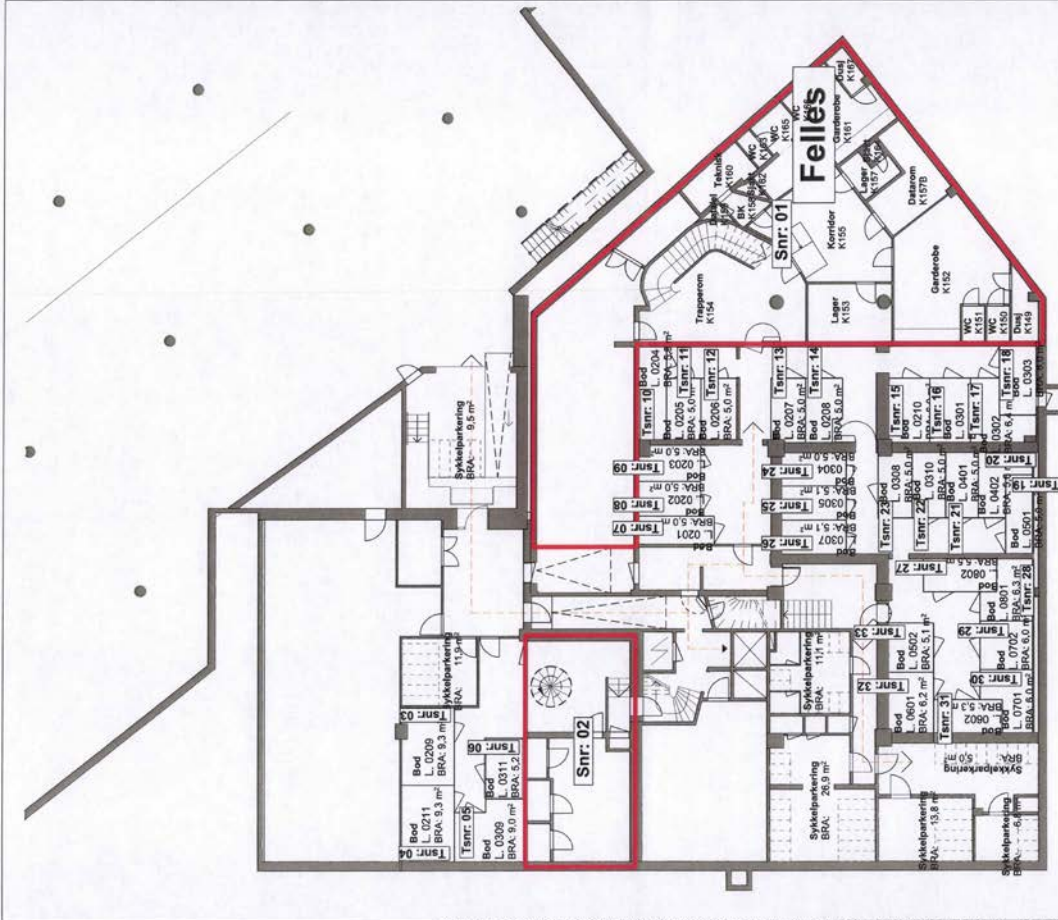
62806 Sparebankgården
Indeks
C

5. etasje
Tegn nr.: 1:220 @A3
Tegnet: ZW/AR
Date: 31.05.2019









Rev C 20.05.19 - Plan ending - H0801
Rev B 20.05.19 - Endret bod/sykkelparkering
Rev A 25.03.19 - Tilføyde romnavn

LINK ARKITEKTUR

Team Fredrikstad
Kjellerstr. 35
1602 Fredrikstad

0 2 3 10

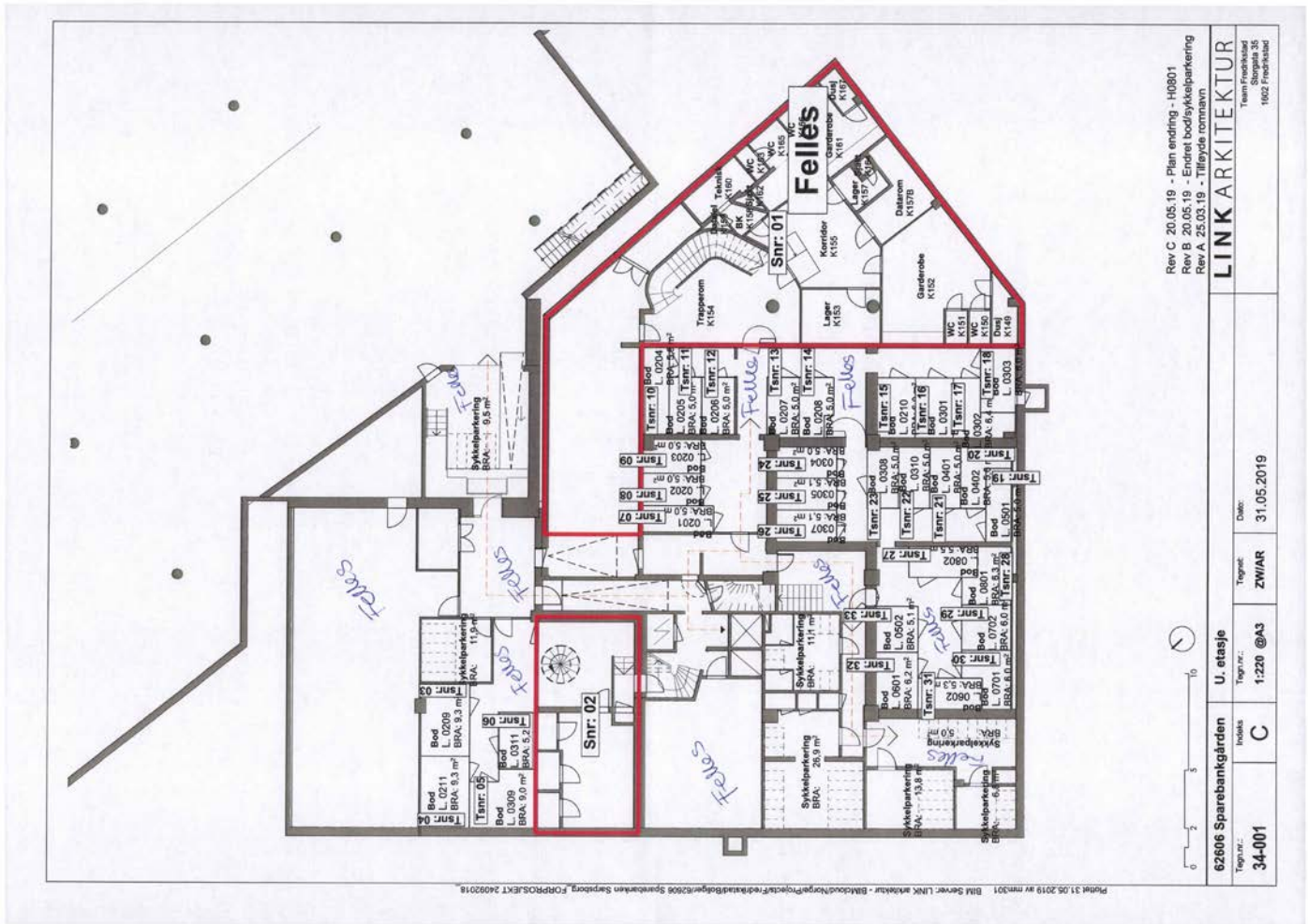
U. etasje

34-001
Indeks
1:220 @A3
Tegn.nr.:
31.05.2019

62606 Sparebankgården

Tegnet: ZW/AR





Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613266186
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 938801363
 Navn SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992017295	PARKERINGSHUSET SARPSBORG AS		c/o Estatec AS, Beddingen 8, 0250 OSLO
921666470	BANKGÅRDEN BRL		Fram Forvaltning AS, St. Marie gate 46, 1706 SARPSBORG

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3003	1	45

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 772552 Tinglyst: 25.06.2021
 STATENS KARTVERK

**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Ny seksjon 34 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. ~~Ingen andre endringer.~~

Nytt tilleggsareal opprettes på tidligere fellesareal og tillegges seksjonsnummer 2 som tilleggsareal på grunn.

se tilleggsforklaring i eget skriv.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato
10/12-19

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 6



8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/pantlender
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	OSLO 10/12-19	Peter Linnørud for Eiersseksjonssameiet Baulgarden	PETER LINNØRUD HELE HUSENE HAUG
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1 og 2	OSLO 10/12-19	Peter Linnørud for Eiersseksjonssameiet Baulgarden	PETER LINNØRUD HELE HUSENE HAUG
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
3 - 33	OSLO 10/12-19	Peter Linnørud for Eiersseksjonssameiet Baulgarden	PETER LINNØRUD HELE HUSENE HAUG JULIE DAVIK
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

RETT KOPI BEKREFTES
Sarpsborg kommune

SIGN



Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

RETT KOPI BEKREFTES
Sarpsborg kommune

SIGN



12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver PETER LINDE
Sted og dato	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver HÅGE HUSEBYE HAUG
Sted og dato	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 3003	Kommunens navn Sarpsborg	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 45	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato 20/11-2021	Underskrift Cecilie Elton	Stempel Sarpsborg kommune Virksomhet byggesak, landbruk Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363			

Dato 10/12-19	Innsenderens underskrift
------------------	------------------------------

RETT KOPI BEKREFTES
Sarpsborg kommune

SIGN

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

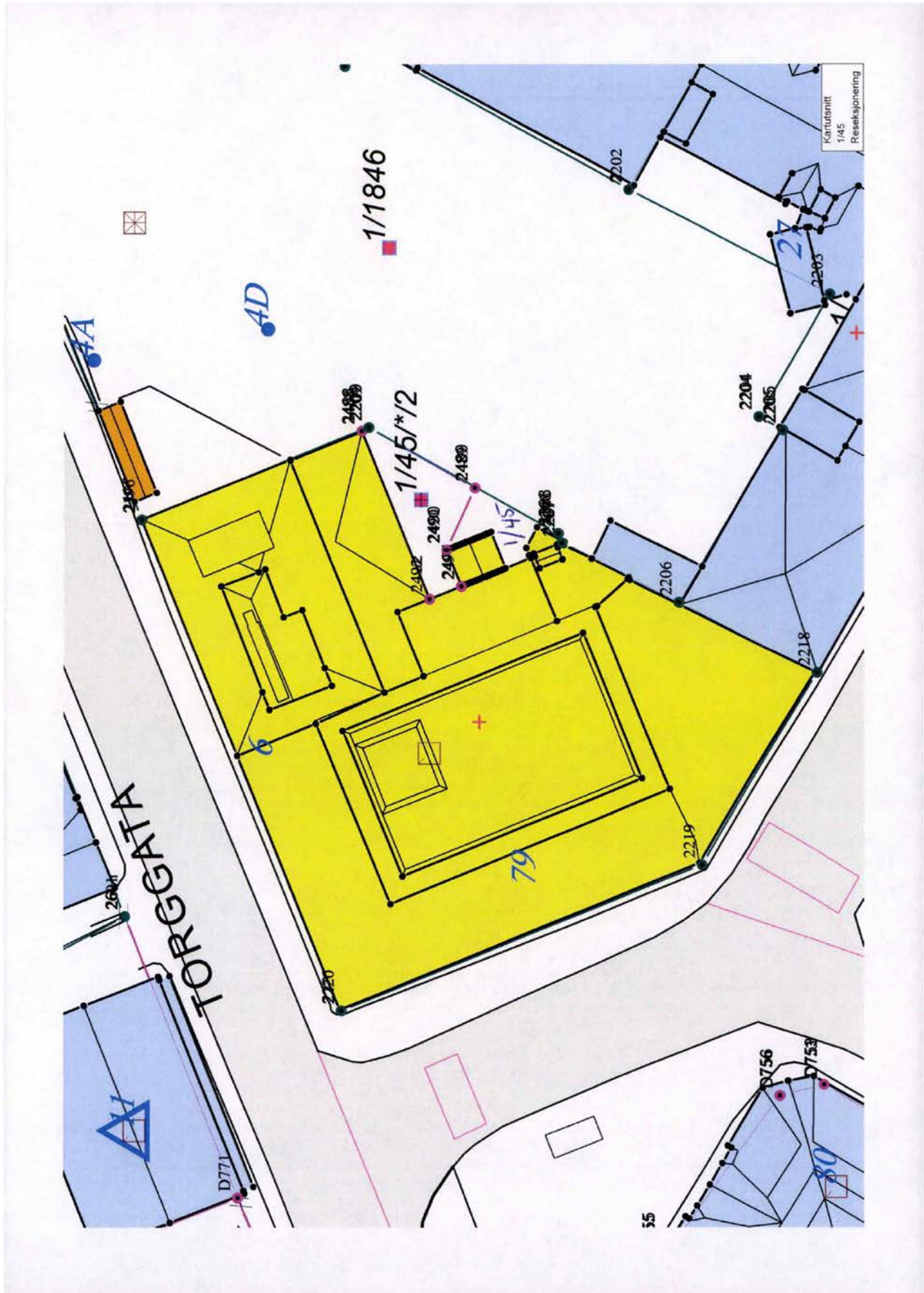
RETT KOPI BEKREFTES
Sarpsborg kommune

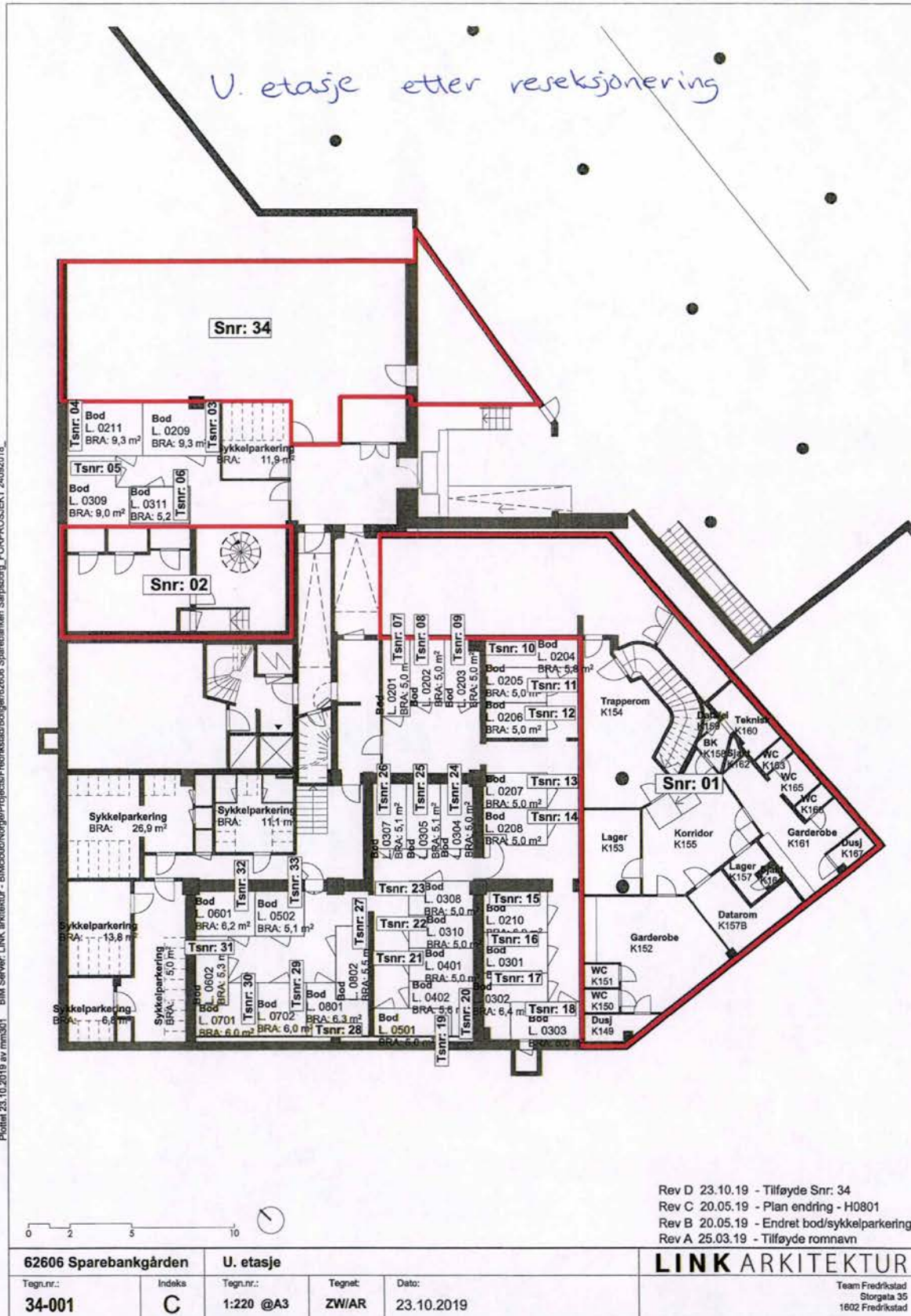
Signature

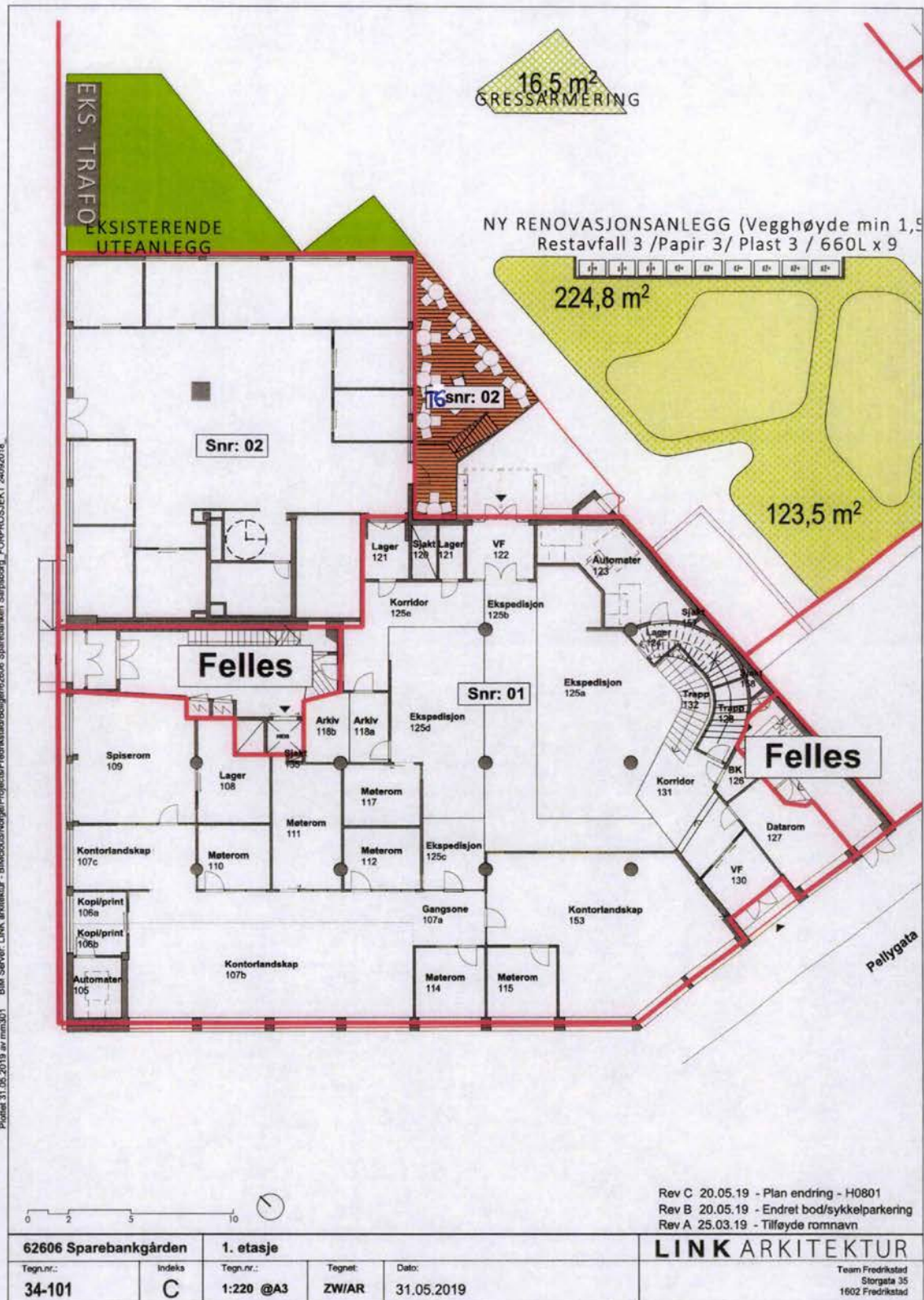
Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 6 av 6







Sarpsborg
kommuneTil
Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Deres ref.:19409802

Vår ref.: 19/02323

Dato: 22.06.2021

Forklaring om reseksjonering av gnr 1 bnr 45 i knr 3003 Sarpsborg

Dette er en tilleggsforklaring til felt «5. Kort forklaring..» i reseksjoneringssøknaden, om hva som har skjedd i den opprinnelige seksjoneringen og hva som skal skje i reseksjoneringen av gnr. 1 bnr. 45 i knr. 3003, Sarpsborg kommune.

Den opprinnelige seksjoneringen fra 2019:

I den opprinnelige seksjoneringssøknaden fra 2019 var det, på plantegningen for 1. etasje, påtegnet «Tsnr 02» på en platting på bakken. Det var ikke skrevet «B» for tilleggsareal i bygning eller «G» for tilleggsareal i grunn i søknadsskjemaets felt «4. Søknad», utenfor seksjon 2, i den opprinnelige seksjoneringssøknaden eller påtegnet på kartet som fulgte seksjoneringsskjemaet. Påtegningen på plantegningen for 1. etasje var en feil og denne plattingen på bakken var i den opprinnelige seksjoneringssøknaden ment å være fellesareal.

* Den ble til tross for uklarheter registrert og tinglyst som tillegg i bygning.*

Reseksjoneringen i 2021:

En del av utearealet, der det i dag ligger en platting på bakken (den samme plattingen som er nevnt i punktet ovenfor), skal være tilleggsareal i grunn til seksjon 2. Dette arealet er målt opp og midlertidig registrert i matrikkelen som vist i vedlagt matrikkelrapport og er også påtegnet på kartutsnittet og på plantegningen for 1. etasje som følger reseksjoneringen og den er beskrevet i felt «4. Søknad» i reseksjoneringsskjemaet som tilleggsareal i grunn til seksjon 2, som er en næringsdel.

I reseksjoneringen skal det også opprettes en ny seksjon 34 som skal opprettes på et areal som tidligere var fellesareal i U. etasjen, som vist på plantegningen for U. etasjen, som følger reseksjoneringssøknaden. Dette er også beskrevet i felt «4. Søknad» som seksjon 34, som en næringsdel.

Med vennlig hilsen

Cathrine Elton
Rådgiver, Tema Kart
Virksomhet Landbruk, byggesak og kart
Sarpsborg kommune
tlf.: 415 30 239

www.sarpsborg.com

* Ved reseksjonering får samtlige seksjoner ny nummer i boken; 3565
* Ved tinglyst seksjonering 14.08.2019 i dok.nr. 934888 var det ikke anmerket hverken tillegg grunn eller bygning for snr 2
På plantegning sto "Tsnr 02"
Tillegg var ikke tinglyst ved seksjonering, ikke ekstrahert i grunnboken





Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg
E-post: karl.iversby@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Bankgården BRL

03.02.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.02.2026

Boligselskap: Bankgården BRL
Organisasjonsnr: 921 666 470
Gnr./bnr: 1, 45
Eier(e): Mette Krogfoss / Bjørn Krogfoss
Andelsnr: 601
Adresse: Torggata 6, 1707 Sarpsborg

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/bankgarden/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/bankgarden/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP3439127
- **Sikringsordning:** Laget er tilknyttet sikringsordning gjennom If Skadeforsikring (SP2408083). Dekningsgrad på 36 måneder.
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen

Informasjon om lån per - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.65.76979
Nominell rente (flyt):	4,94 %
Innfrielsesår:	2059
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.02.2026:	kr 25 548 078
Andel av saldo:	kr 2 073 496
IN-ordning:	Ja

Det er mulig å innfri hele eller deler av fellesgjelden for lån 1 - ta kontakt med forretningsfører dersom dette er aktuelt.

Lån II - Fasadeutbedring:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.79.02802
Nominell rente (flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2039
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.02.2026:	kr 1 816 772
Andel av saldo:	kr 91 264
IN-ordning:	Nei

Andelens totale fellesgjeld -

kr 2 164 760

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 7.068,- pr. md.
Eiendomsskatt	kr 1.073,- pr. md.
Kapitalkostnad (lån 1)	kr 10.547,- pr. md.
Lånekostnad (lån 2)	kr 798,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 19.486,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer:

Fjernvarme og varmtvann, TV/data, kommunale avgifter og renovasjon, eiendomsskatt, bygningsforsikring og sikringsordning, drift og vedlikehold heis, vaktmestertjenester, honorar til styret, forretningsførsel, revisjon, avsetning til fremtidig vedlikehold, samt andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 43 662	kr 2 164 760

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BANKGÅRDEN BRL

Møtedato: torsdag, 13. mars 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Odd Fellow, Sarpsborg, inngang 1. etg. (mot Lilletorget)

Forretningsfører Solibo Fredrikstad AS var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

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

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Til å underskrive protokollen ble **Marit Korperud-Stokvold** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

7 andelseiere

0 fullmakter

Totalt 7 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt, dagsorden og på hvilken måte møte skal bli gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 40.000** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Heidi L. Arneberg ble gjenvalgt som styremedlem for **2** år

Nina G. Kaspersen ble valgt som styremedlem for **2** år

5.2. Valg av 2 varamedlemmer

Rune Arneberg ble valgt som varamedlem for **1** år.

Christopher Rolf Karlsen ble valgt som varamedlem for **1** år.

5.3. Valg av valgkomité

Tore Stokkan, Rune Kaspersen og **et medlem fra styret (utpekt av styret og det forutsetter at styremedlemmet ikke er på valg i 2026)** ble valgt som valgkomité for **1** år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Bjørn Krogfoss	På valg: 2026
Styremedlem:	Gorm Skjeklesæter	På valg: 2026
Styremedlem:	Wenche I. Skjeklesæter	På valg: 2026
Styremedlem:	Heidi L. Arneberg	På valg: 2027
Styremedlem:	Nina G. Kaspersen	På valg: 2027
Varamedlem:	Rune Arneberg	På valg: 2026
Varamedlem:	Christopher Rolf Karlsen	På valg: 2026
Valgkomitè:	Rune Kaspersen	På valg: 2026
Valgkomitè:	Tore Stokkan	På valg: 2026
Valgkomitè:	Et medlem fra styret	På valg: 2026

6. Innkomne forslag

6.1 Retningslinjer for behandling av søknad om takterrasser

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret har utarbeidet retningslinjer for behandling av søknader om takterrasser.

Styrets forslag – se vedlegg: VEDLEGG 1 som er lagt ved innkallingen til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar fremlagte retningslinjer for behandling av søknader om takterrasse i hht. VEDLEGG 1.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

6.2 Ansvarsavtale - takterrasse

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret har utarbeidet ansvarsavtale for de andelseiere som har eller kommer til å få takterrasse.

Styrets forslag – se vedlegg: VEDLEGG 2.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar fremlagt ansvarsavtale for de andelseiere som har eller kommer til å få takterrasse i hht. VEDLEGG 2.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kjersti B. Hauge

Protokollvitne:

Marit Korperud-Stokvold

Vedtekter for Bankgården BRL

Organisasjonsnummer: 921.666.470, vedtatt 14.6.2019

§ 1 Formål

Bankgården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Sarpsborg Kommune (på eiendommen gnr. 1 bnr. 45). Forretningsfører er FRAM Forvaltning AS som har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 31 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 5.000,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 155.000,-.

Borettslaget er en del av Bankgården eierseksjonssameiet på eiendommen gnr. 1 bnr. 45 i Sarpsborg kommune, der borettslaget er eier av alle boligseksjonene. Eierseksjonssameiet består av 2 næringsseksjoner og 31 boligseksjoner som er lik antall andeler i borettslaget. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter. Borettslaget har plikt til å være med i dette sameie og kan ikke skille seg fra dette.

Bankgården eierseksjonssameie er regulert gjennom eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 og av egne vedtekter, som regulerer forholdet mellom borettslaget som seksjonseier og sameiet. De seksjonene som ikke er en del av Bankgården borettslag, vil kun forholde seg til sameievedtektene. Andelseierne og borettslaget står gjensidig forpliktet overfor hverandre iht disse vedtektene og borettslagsloven av 6. juni.2003 nr. 39, på samme måte som borettslaget og sameiet igjen står forpliktet overfor hverandre iht sameievedtektene for Bankgården eierseksjonssameie og eierseksjonsloven.

I sameiermøtet i Bankgården eierseksjonssameie har sameierne stemmerett etter eierbrøk. En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) innenfor rammen av det som følger av vedtektene for Bankgården eierseksjonssameie. Denne bruksretten innehar beboerne i borettslaget som andelseiere.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameiebrøken legges kun arealet knyttet til bruksenhetenes hoveddel til grunn.

Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod som er plassert innenfor eiendommen.

§ 4 Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Balkonger/terrasser inngår i de enkelte boligenhetene, slik at andelseier har eksklusiv bruksrett til balkonger/terrasser. Enkelte leiligheter har enerett til privat takterrasse.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand.

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-12.

§ 6 Sameiets og borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal som sameier i Bankgården eierseksjonssameie holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Den nærmere ansvarsfordelingen mellom sameiet og seksjonene fremgår av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Den enkelte sameier, herunder borettslaget, skal holde bruksenhetene forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like, og fordelingen av ansvaret reguleres nærmere av sameiets vedtekter.

Borettslaget skal som sameier i Bankgården eierseksjonssameie for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen tilhørende boligsameiet som borettslaget er en del av, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Borettslaget er ansvarlig overfor sameiet for vedlikeholdet som er tillagt borettslaget som seksjonseier i sameiet. Overfor den enkelte andelseier vil borettslaget være ansvarlig for borettslagets vedlikeholdsplikt.

For felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget i forhold til andelseierne ha vedlikeholdsansvaret. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd

inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

§ 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

Felleskostnadene skal betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9-2 Styrets oppgaver

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

Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Bankgården eierseksjonssameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med varamedlemmer som

velges av sameiermøtet. Sameiets vedtekter legger opp til at medlemmene så langt det er mulig bør velges slik at både bolig og næring er representert i styret. Siden borettslagets representanter utgår fra borettslagets styre, må disse velges på borettslagets ordinære generalforsamling. Det forutsettes derfor at denne avholdes før sameiets årsmøte. Det skal velges minst to varamedlemmer for styremedlemmene.

I viktige saker som skal behandles ved sameiermøtet, skal styret i borettslaget så langt mulig innhente andelshavernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Det samme er obligatorisk i saker der styret mangler kompetanse.

9-3 Styrets vedtak

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

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

§ 12 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Bankgården BRL

13. mars 2025

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

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

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

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

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

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

Til eiere i Bankgården BRL

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	13.03.2025
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Odd Fellow, Sarpsborg, inngang 1. etg. (mot Lilletorget)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

- 6.1 Sak fra styret: Retningslinjer for behandling av søknad om takterrasser
- 6.2 Sak fra styret: Ansvarsavtale - takterrasse

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

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Bjørn Krogfoss	På valg:	2026
Styremedlem	Gorm Skjeklesæter	På valg:	2026
Styremedlem	Wenche I. Skjeklesæter	På valg:	2026
Styremedlem	Heidi L. Arneberg	På valg:	2025
Styremedlem	Nina G. Kaspersen	På valg:	2025
Varamedlem	Rune Arneberg	På valg:	2025
Varamedlem	Christopher Rolf Karlsen	På valg:	2025
Valgkomitè	Tore Stokkan	På valg:	2025
Valgkomitè	Marit Korperud-Stokvold	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/bankgarden/oppslagstavle>

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

Fakturaadresse:

Fakturaadresse epost: info@solibo.no

Fakturaadresse post: Bankgården BRL
v/Solibo Fredrikstad AS
Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy

Det oppfordres til å benytte EHF ved sending av leverandørfakturaer

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

Forretningsfører

Navn:

Solibo Fredrikstad AS

Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy

Revisor

Navn:

Solhøi Revisjon AS

Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg

Bygningsforsikring via Eierseksjonssameiet Bankgården

Forsikringsselskap:

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer:

SP3439127

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

Ansvarsforsikring (styret / borettslag)

Forsikringsselskap:

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer:

SP2408083

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Generalforsamling i 2024 ble avholdt 16.4 på Odd Fellows selskapslokaler.

Det er avviklet 8 styremøter i perioden (7.5 – 18.6 – 27.8 – 7.10 – 12.11 – 12.12 – 14.1-10.2).

Ekstraordinær generalforsamling ble avviklet 22.5 på møterom i 4. et. Dagsorden var godkjenning av utbygging av veranda på 401.

6.11 ble det avholdt kurs hos Solibo for styremedlemmer i Fredrikstad fra kl.18-20. 5 stk. fra styret deltok.

I forbindelse med bygging av terrasser i 4.et har styret deltatt på et advokatbesøk.

Årshjulet for 2024 er fulgt. Flere fra styret/beboere har påtatt seg oppgaver/frivillig arbeid i borettslaget for å holde kostnadene nede. Diverse vaktmesterarbeid som å bytte filter i alle etasjer.

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

Taklamper i 2. et og 3. et er byttet etter reklamasjon.

Til jul fikk alle beboere julegave i form av en BURN GEL til bruk ved brannskader.

Utvendig vedlikehold er utført av firma Lasse Holst.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

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

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Bankgården Borettslag

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter:					
Innkrevde felleskostnader	1	1 757 520	1 634 916	1 757 522	1 757 522
Innkrevde lånekostnader	1	1 508 425	1 431 588	1 659 620	1 663 367
Innkrevde lånekostnader utbedringslån	1	183 337	0	0	200 004
Innkrevd for Eiendomsskatt	1	256 188	256 188	256 200	256 200
Sum inntekter		3 705 470	3 322 692	3 673 342	3 877 093
Kostnader					
Personalkostnader	2	4 230	4 230	4 300	5 640
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	40 000
Revisjonshonorar		11 035	9 800	11 100	11 645
Forretningsførerhonorar		71 753	67 500	71 800	74 265
Styreportal		1 933	9 087	9 600	5 000
Honorar juridisk bistand + konsulenttenester		48 290	1 575	1 700	25 000
TV / Bredbånd		171 343	163 405	173 600	177 350
Kommunale avgifter / Renovasjon		392 032	330 108	380 500	451 000
Felles strøm		0	0	40 000	0
Eiendomsskatt		256 391	256 397	256 500	256 200
Forsikring / styreansvar / sikringsordning		28 172	27 427	30 200	31 000
Rehabilitering bygning	3	621 058	1 167 269	0	0
Drift og vedlikehold bygning		53 769	0	0	50 000
Drift og vedlikehold heis		54 544	27 727	50 000	55 000
Vaktmestertjenester - Renhold		67 100	86 000	94 900	60 500
Sameieekostnader		718 392	718 392	757 200	736 185
Andre Driftsutgifter	4	56 445	71 094	67 900	54 936
Driftskostnader ventilasjon		14 304	15 924	30 000	30 000
Sum kostnader		2 600 791	2 985 935	2 009 300	2 063 721
Driftsresultat		1 104 679	336 756	1 664 042	1 813 372
Renteinntekter		56 461	24 422	0	50 000
Rentekostnader IN-Lån		-1 443 965	-1 431 588	-1 584 000	-1 404 373
Rentekostnader utbedringslån		-107 021	-8 993	0	-106 184
Resultat av finansposter		-1 494 525	-1 416 159	-1 584 000	-1 460 557
Årsresultat		-389 847	-1 079 402	80 042	352 815
Overføringer					
Overført annen egenkapital	5	-389 847	-1 079 402		

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Bankgården Borettslag****Balanse 2024**

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Bygninger	6,8	120 000 000	120 000 000
Sum anleggsmidler		120 000 000	120 000 000
<u>Fordringer</u>			
Forskudd til leverandører		79 826	106 192
Fordring eiere - avregning IN-ordning		0	9 073
Restanser fellesutgifter		47 653	69 684
Sum fordringer		127 479	184 949
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		766 700	2 465 111
Sum bankinnskudd og kontanter		766 700	2 465 111
Sum eiendeler		120 894 179	122 650 060
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Andelskapital	5	155 000	155 000
Sum innskutt egenkapital		155 000	155 000
Annen egenkapital	5	-1 270 635	-880 788
Sum opptjent egenkapital		-1 270 635	-880 788
Sum egenkapital		-1 115 635	-725 788
<u>Gjeld</u>			
<u>Avsetning fremtidig forpliktelser</u>			
Avsetning vedlikehold	5	0	0
Sum avsetning fremtidig vedlikehold		0	0
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Pantegjeld - utbedringslån	7,8	1 911 007	2 000 000
Pantegjeld - IN-lån	7,8	25 810 540	28 800 000
IN-Ordning	7,8	10 125 000	7 200 000
Borettsinnskudd	6,8	84 000 000	84 000 000
Sum langsiktig gjeld		121 846 547	122 000 000
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		14 206	5 522
Leverandørgjeld		74 573	1 210 110
Påløpte rente		17 348	13 779
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld - Avregning IN-ordning		57 141	146 438
Sum kortsiktig gjeld		163 268	1 375 848
Sum gjeld		120 894 179	122 650 060

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 18.februar 2025



Bankgården Borettslag

Noter

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Anleggsmidler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for fjoråret.

Borettslaget har inngått avtaler med lånegiver og mellom borettslaget og andelseierne om IN-ordning - hvorpå den enkelte andelseier er gitt anledning til å foreta individuell nedbetaling av gjeld på sin andel av borettslagets gjeld.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn/honorar	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	34 230	34 230

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 3 - Rehabilitering av bygning

Det har i år 2024 blitt kostnadsført kr. 621.057,50,- for rehabilitering av utvendig fasade. Rehabiliteringen er slutført i år 2024.

Note nr. 4 - Andre driftskostnader

Det er kostnadsført totalt kr. 56.445,- under posten Andre driftskostnader i år 2024.

Dette er bl. annet Medlemskap Huseiernes Landsfobund, kontor-rek., UPS-dørautomatikk, blomster, pynt i oppgang, leie lokale og servering generalforsmling, julehilsen, printer, bankgebyr, OCR-gebyr og brukerrettigheter 24SO etc.

**Note nr. 5 - Disponible midler/Egenkapital**

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.	1 274 212	353 614
<u>Endringer</u>		
Innbetalt andelskapital	0	0
Årets resultat	-389 847	-1 079 402
Opptak av langsiktig lån	0	2 000 000
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	153 453	0
Avsetning til fremtidig vedlikehold	0	0
Disponible midler pr. 31.12.	730 912	1 274 212
Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er	0	0
<u>Annen egenkapital</u>		
Andelskapital (31 andeler)	155 000	155 000
Egenkapital pr. 01.01.	-725 788	353 614
Årets resultat	-389 847	-1 079 402
Egenkapital pr. 31.12.	-1 115 635	-725 788

Negativ egenkapital skyldes at borettslaget har startet rehabilitering av utvendig fasade i år 2023.

Borettslag har tatt opp lån i DNB Bank på kr. 2.000.000,- til dette arbeidet.

Omsatt andel i år 2024, tilsier at virkelig verdi av eiendommen er høyere enn borettslagets kortsiktige gjeld.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Note nr. 6 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet for kr. 120.000.000,- i år 2019

Avskrivningssatsen er satt til 0.

Dette er finansiert på følgende måte:

Lån i Nordea Bank Norge ASA	36 000 000
Innskudd fra beboerne	84 000 000
Sum	120 000 000

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Note nr. 7 - Langsiktig fordringer og gjeld**

	2024	2023
Lån i Nordea Bank ASA, opptatt i 2019		
Byttet bankforbindelse til DNB Bank ASA og refinansiert i 2023		
Gjeld 1/1	30 800 000	28 800 000
Låneopptak i løpet av året	0	2 000 000
IN-ordning i løpet av året	2 925 000	0
Avdrag	153 453	0
Gjeld 31/12	27 721 547	30 800 000

Lånets betingelser - IN lån 36 000 000 Lånet nedbetales etter annuitetssprinsippet over 40 år.
Lånet løper avdragsfritt de 5 første årene
Først avdrag forfalt 30.12.2024

Rentesats 31/12 pt 5,44%

Lånets betingelser - utbedringslån 2 000 000 Lånet nedbetales etter annuitetsprinsippet over 15 år

Rentesats 31/12 pt 5,45%

For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret rentesats.

Borettslaget har 31 andelseiere

Det er 8 stk. andelseiere som har valgt å benytte seg av individuell nedbetaling (IN-ordning)

De har valgt å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld.

Totalt utgjør dette kr. 10.125.000,-

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtale om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling.

Ved innbetaling fra andelseierne iht IN-ordningen - trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart eller skal tilbakebetales andelseier, og som oppstillingen viser - så er nedbetalt fellesgjeld iht. IN-ordningen gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>25 750 629</u>	<u>28 976 238</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Note nr. 8 - Pantstillelser

	2024	2023
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	<u>121 846 547</u>	<u>122 000 000</u>
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	<u>120 000 000</u>	<u>120 000 000</u>
Sum	<u>120 000 000</u>	<u>120 000 000</u>
Pantobligasjonenes pålydende	<u>126 000 000</u>	<u>126 000 000</u>

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

Til generalforsamlingen i Bankgården BRL

Uavhengig revisors beretning*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Bankgården BRL som viser et underskudd på NOK 389 847. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
30.03.2025

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

Side 2

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

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

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

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

Sarpsborg, 20. februar 2025

Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

certified by
SIGNICAT
20.02.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 40.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år

Valgkomitéen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.



6. INNKOMNE SAKER

6.1 Retningslinjer for behandling av søknad om takterrasser

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret har utarbeidet retningslinjer for behandling av søknader om takterrasser.

Styret forslag – se vedlegg: **VEDLEGG 1.**

Styrets innstilling:

Årsmøte vedtar fremlagte retningslinjer for behandling av søknader om takterrasse i hht. **VEDLEGG 1.**

6.2 Ansvarsavtale - takterrasse

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret har utarbeidet ansvarsavtale for de andelseiere som har eller kommer til å få takterrasse.

Styret forslag – se vedlegg: **VEDLEGG 2.**

Styrets innstilling:

Årsmøte vedtar fremlagt ansvarsavtale for de andelseiere som har eller kommer til å få takterrasse i hht. **VEDLEGG 2.**



FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

VEDLEGG 1:

BANKGÅRDEN BORETTSLAG

ORG.NR.: 921 666 470

RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV SØKNADER OM TAKTERRASSE

I dette dokumentet beskrives formelle rutiner og forutsetninger som skal følges ved søknad om bygging av takterrasse.

1. Søknad skal sendes til styret i borettslaget, som har fullmakt fra generalforsamlingen til å behandle og godkjenne søknader som er i henhold til retningslinjene oppstilt nedenfor.
2. Andelseier må utarbeide eller fremskaffe tegninger og skisser som i tilstrekkelig grad redegjør for tiltakets ytre mål, utseende, form og materialvalg. Tegningsmaterialet skal være målsatt.
3. Det er en forutsetning at alt arbeid utføres fagmessig og forsvarlig og oppfyller byggetekniske krav. Til utførelsen forplikter andelseier seg derfor til å benytte håndverksbedrift som er registrert i foretaksregisteret og som har tilstrekkelig faglig kompetanse til å utføre arbeidet.
4. Vedlagt søknaden skal følge
 - a. Tegninger som omtalt i pkt. 1.
 - b. Undertegnet egenerklæring.
5. Andelseier skal ved eventuell godkjenning fra borettslaget sende byggesøknad til Plan- og bygningsetaten og bekoster alle utgifter til dette, uavhengig av utfall. Godkjenning fra kommunen er en forutsetning for at tiltaket kan gjennomføres.
6. Andelseier er fullt ut ansvarlig for eventuelle skader på eksisterende bygg som arbeidet måtte medføre. Andelseier forplikter seg til å inngå og signere på avtale om vedlikeholdsavtale vedlagt disse retningslinjene.
7. Oppføring skal skje uten ugrunnet opphold, og senest være ferdigstilt innen 6 måneder fra oppstart.

Det skal holdes rimelig orden i byggeperioden. Byggeaktivitet må foregå innenfor tidsrommet 07.00 – 19.00 på hverdager, og for øvrig foregå i samsvar med gjeldende vedtekter, husordensregler mv.

Berørte naboer skal varsles i god tid før byggingen tar til, senest 14. dager i forveien.

8. Ønsker andelseier endringer i forhold til godkjente tegninger, er dette å betrakte som en ny byggesak, og må behandles på nytt på vanlig måte.
9. Borettslaget forbeholder seg retten til å gjennomføre kontroll av om byggingen skjer i henhold til godkjente tegninger og retningslinjer. Ved avvik kan byggearbeidene stanses.
10. Er omsøkt tiltak godkjent av borettslaget, kan bygging først påbegynnes når styret har bekreftet skriftlig at følgende er godtgjort:
 - a. Skriftlig melding om byggestart, samt kopi av tilsagn fra Plan- og bygningsmyndighetene.
 - b. Berørte naboer er varslet om byggestart.
 - c. Tidsplan for arbeidet med beskrivelse av planlagt oppstart og antatt varighet på arbeidene.
 - d. Opplysninger om hvem som er ansvarlig for og som skal utføre arbeidet
11. Ved overdragelse av borettsandelen må kjøper skriftlig bekrefte å overta andelseiers ansvar.

EGENERKLÆRING

Undertegnede bekrefter at jeg er kjent med og vil følge de krav som gjelder for bygging av takterrasse i Bankgården borettslag, jf. «Retningslinjer for behandling av søknader om takterrasse».

Jeg er innforstått med at byggeprosjektet skal gjennomføres i samsvar med borettslagets regler og de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Sarpsborg,

.....

Tiltakshaver

VEDLEGG 2:

Det er inngått avtale den : _____

ANSVARSAVTALE – TAKTERRASSE UTENFOR LEILIGHET NR: _____

Det er oppført takterrasse utenfor leilighet _____.

Den som til enhver tid er eier av leilighet _____, bærer ansvaret for vedlikehold av takterrassen for egen regning.

Eier av leilighet _____, bærer også ansvaret for eventuelle skader som beviselig har oppstått i bygningskroppen og/ eller i underliggende tak-konstruksjon som følge av den oppførte takterrassen.

Eier:

Eier leilighet _____

Styreleder:

Bankgården Brl



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Torggata 6
1707 SARPSBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Telefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre