

# PROAKTIV

Stor og moderne 4-  
roms andlsleilighet

IN løsning - Solrik veranda -  
Heis - Parkeringskjeller

TORGGATA 6



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# SARPSBORG - SENTRUM

Stor og moderne 4-roms andelsleilighet - IN løsning - Solrik veranda -  
Heis - Parkeringskjeller - Sentralt!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Torggata 6, 1707 Sarpsborg

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1, bnr. 45, andelsnr. 501,  
org.nummer 921666470 i Bankgården btl

**Prisantydning:** 3.750.000,-

**Omkostninger:** 9.850,-

**Andel fellesgjeld:** 2.029.211,-

**Totalpris:** 5.789.061,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Borettslag

**Byggeår:** 1958

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 123 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 118 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 5 m<sup>2</sup>

**TBA:** 8 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 5

**Garasje/Parkering:** Det leies plass til kr 1075,-  
Det er mulig å kjøpe en parkeringsplass for kr 250.000,-.

**Tomt:** 1096 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 18.733,-

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn F.

# INNHold

2	4	8	10
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
16	18	23	24
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Leder/megler	Kontorets side
25	104		
Vedlegg	Budskjema		



# SARPSBORG SENTRUM

**Kommune:** Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg - Sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Leiligheten ligger i 5. etasje i en bygård midt i sentrum i Sarpsborg. Med sin beliggenhet i 5. etasje har vi en vanvittig utsikt og meget gode solforhold. Da er det perfekt med en romslig veranda hvor både utsikt og sol kan nytes.

Fra leiligheten er det kun en spasetur for å nå alt av hva Sarpsborg sentrum kan tilby, som Torget med torghandel, Storbyen kjøpesenter med stort utvalg av butikker, gågaten med restauranter og butikker, bussterminalen og jernbanestasjonen m.m.

Gangavstand til Kulåsparken med flott turområder, Glengshølen med strandvolleyballbane, skate-bane og treningsapparater. En liten sykkeltur unna finner du Tunevannet med mange fine bade- og fiskeplasser, samt flere turstier å velge mellom.



## 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

## DAGLIGVARE

Meny Sarpsborg	4 min
Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km

## VARER/TJENESTER

📦 Storbyen	4 min
📺 Vitusapotek Sarsborg	2 min

## SPORT

⚽ Eilertsevja grusbane Fotball	3 min 0.3 km
⚽ Kruseløkka ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
🏊 SATS Sarpsborg	4 min
🏊 SKY Fitness Sarpsborg	5 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Sarpsborgmarka ligger også i nærheten med flott turterreng og skog med lysløype. Har kan du blant annet oppleve Appelsintoppen med grillplasser og utsiktstårn.

Det er for øvrig gangavstand til både barneskole og barnehager, og det er ungdoms- og videregående skoler i Sarpsborg sentrum.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Sarpsborg er et godt utgangspunkt for en som skal ut på reise. Det er kort avstand til E6 for videre reise til Oslo og utlandet. Vil du reise kollektivt er det gode buss- og togforbindelser.

Det tar kun ca. 10 minutter med til sentralsykehuset på Kalnes.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### Adkomst

Adkomst rett inn fra Torggata.

#### Parkering

Det leies plass til kr 1075,-

Det er mulig å kjøpe en parkeringsplass for kr 250.000,-.



## SKOLER

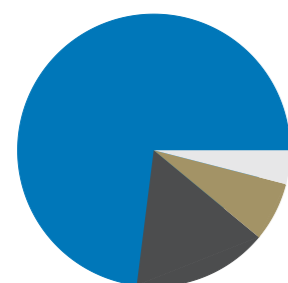
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 268 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	7 min 2.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 0.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	12 min 5.3 km

## 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



## BOLIGMASSE



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

# VELKOMMEN TIL TORGGATA 6

Vi starter utendørs...

## BYGGEMÅTE

Taket er antatt tekket med papp eller folie.

Renner og nedløp i plast belagt stål.

Yttervegger: Ytterveggene er mulig oppført av mur/betong og bindingsverk.

Fasadene er forblendet med teglstein.

Bygningen har vinduer i aluminium med isolerglass.

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør. Fra rundt 2019.

Balkong med utgang fra stue. Det er stål rekkverk og fliser på gulvet.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 09.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Den er ikke vært i bruk av leietaker, da er det en ukjent tilstand. Kontroller ytterligere ildsted og pipe før bruk. Kontakt også borettslaget før bruk.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen er inn mot en annen leilighet.

TG 2:

- Innvendige overflater: Stedvis gir litt etter på parketten til underlaget. Innvendig gulv, vegger og himlinger har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke el-tilsynsrapport siste 5 år. El-anlegg skal være nytt i 2019.

- Sanitærutstyr og innredning bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Overflater og konstruksjon toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder:

Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom, kontor, boder og 3 soverom.

Det medfølger også en bod i kjeller.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 118 kvm  
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm  
- Totalt BRA: 123 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Velkommen til en særdeles romslig og gjennomført leilighet i en klassisk bygård, som fikk en omfattende rehabilitering i 2019. Her ble alt oppgradert, fra rør og elektrisk anlegg, til overflater og innredning, slik at du får det beste av to verdener: sjarmen fra en tradisjonell bygård kombinert med moderne komfort.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld på hovedlånet. Etter en slik evt nedbetaling vil totale kostnader pr mnd bli redusert med kr 10.446,- til totalt kr 9.266,- pr mnd

Leiligheten imponerer umiddelbart med sin luftige stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Her føles alt riktig med store vinduer på to sider, som slipper inn rikelig med dagslys og en koselig peis i hjørnet. Perfekt for mørke høstkvelder. Det er god plass til både sofaavdeling og spisestue, med mulighet for flere soner. Fra stuen har du direkte utgang til en romslig veranda med fantastisk utsikt. Her ser du bokstavelig talt byen bre seg ut foran deg, ingen gjenboere, kun ro, sol og utsikt.

Kjøkkenet er stilrent og funksjonelt med lys innredning fra kvalitetsleverandøren Alno. Slette fronter og laminat benkeplate. Alt du trenger av integrerte hvitevarer er på plass: kjøle- og fryseskap, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte over koketopp. Det er downlights i himling.

Planløsningen er smart og praktisk, spesielt på våtromssiden. Et pent flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsinnredning med speil og overlys. Det er varmekabler i gulvet og downlights i himling.

Et eget toalettrom med servant og speil, også her med varme i gulvet.

Et separat og romslig vaskerom med flislagt gulv og gulvvarme, en sjelden luksus i byleiligheter!

Det er 3 fine soverom i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Alt dette gjør hverdagen enklere og gir deg fleksibiliteten og



komforten mange savner i sentrumsleiligheter.

Kort oppsummert, en moderne og innholdsrik 4-roms leilighet med høy standard, gjennomtenkte løsninger og en beliggenhet som gir deg både byen og utsikten - rett utenfor døren.

## Oppvarming

Borettslaget er tilknyttet fjernvarmeanlegget i sentrum, og det er vannbåren varme til radiatorer.

## Energimerking

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter F.

## Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



## STUE

Leiligheten imponerer umiddelbart med sin luftige stue i åpen løsning mot kjøkkenet.

Her føles alt riktig med store vinduer på to sider, som slipper inn rikelig med dagslys og en koselig peis i hjørnet. Perfekt for mørke høstkvelder.

Det er god plass til både sofaavdeling og spisestue, med mulighet for flere soner.

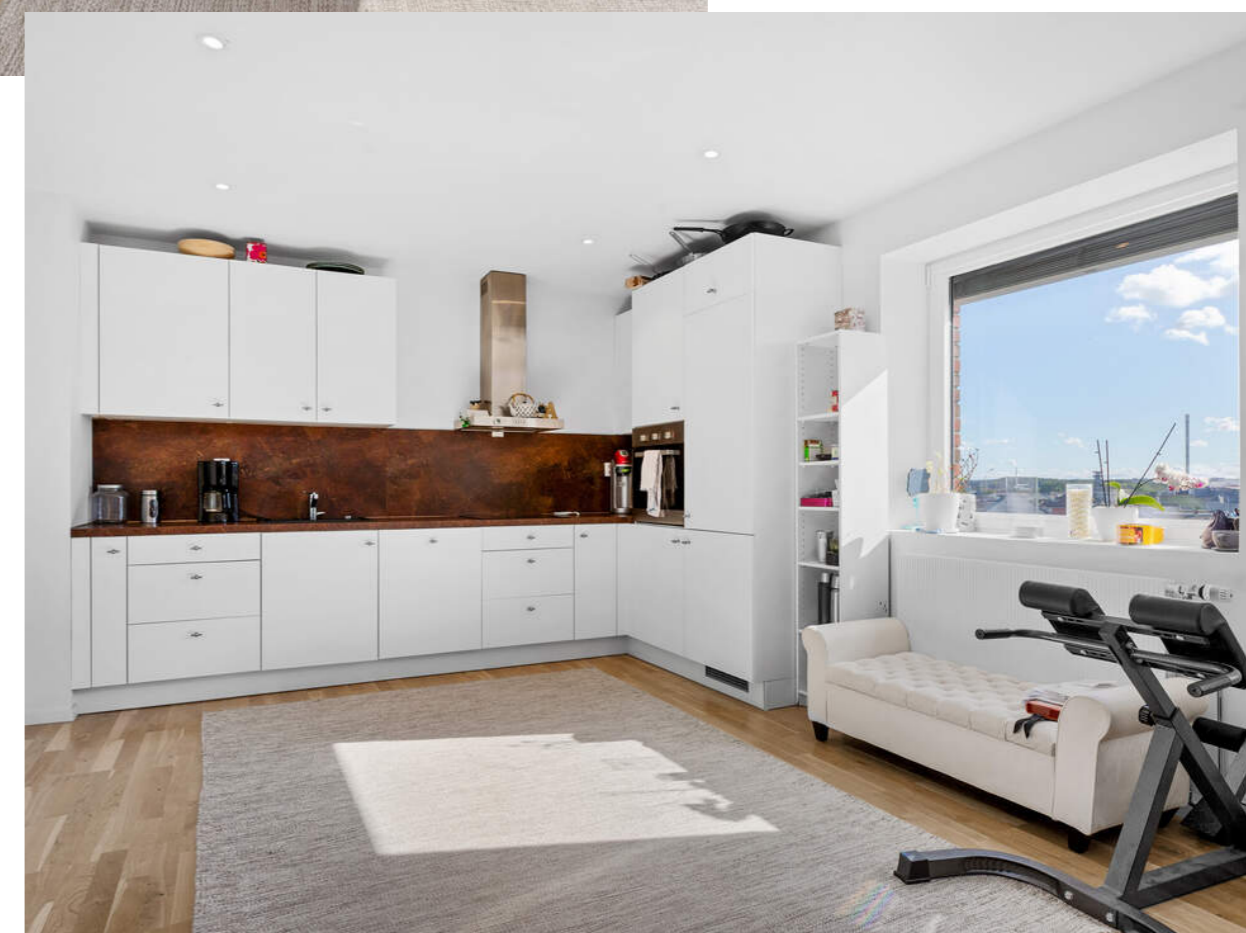
Fra stuen har du direkte utgang til en romslig veranda med fantastisk utsikt. Her ser du bokstavelig talt byen bre seg ut foran deg, ingen gjenboere, kun ro, sol og utsikt



## KJØKKEN

Kjøkkenet er stilrent og funksjonelt med lys innredning fra kvalitetsleverandøren Alno.

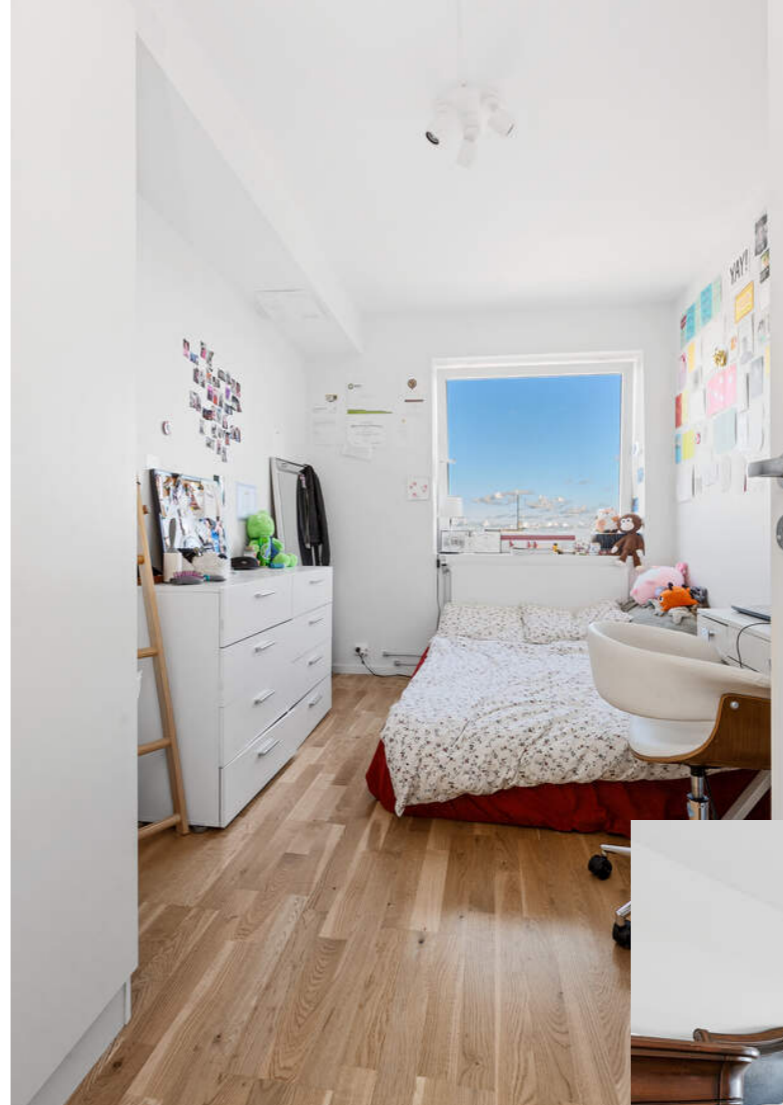
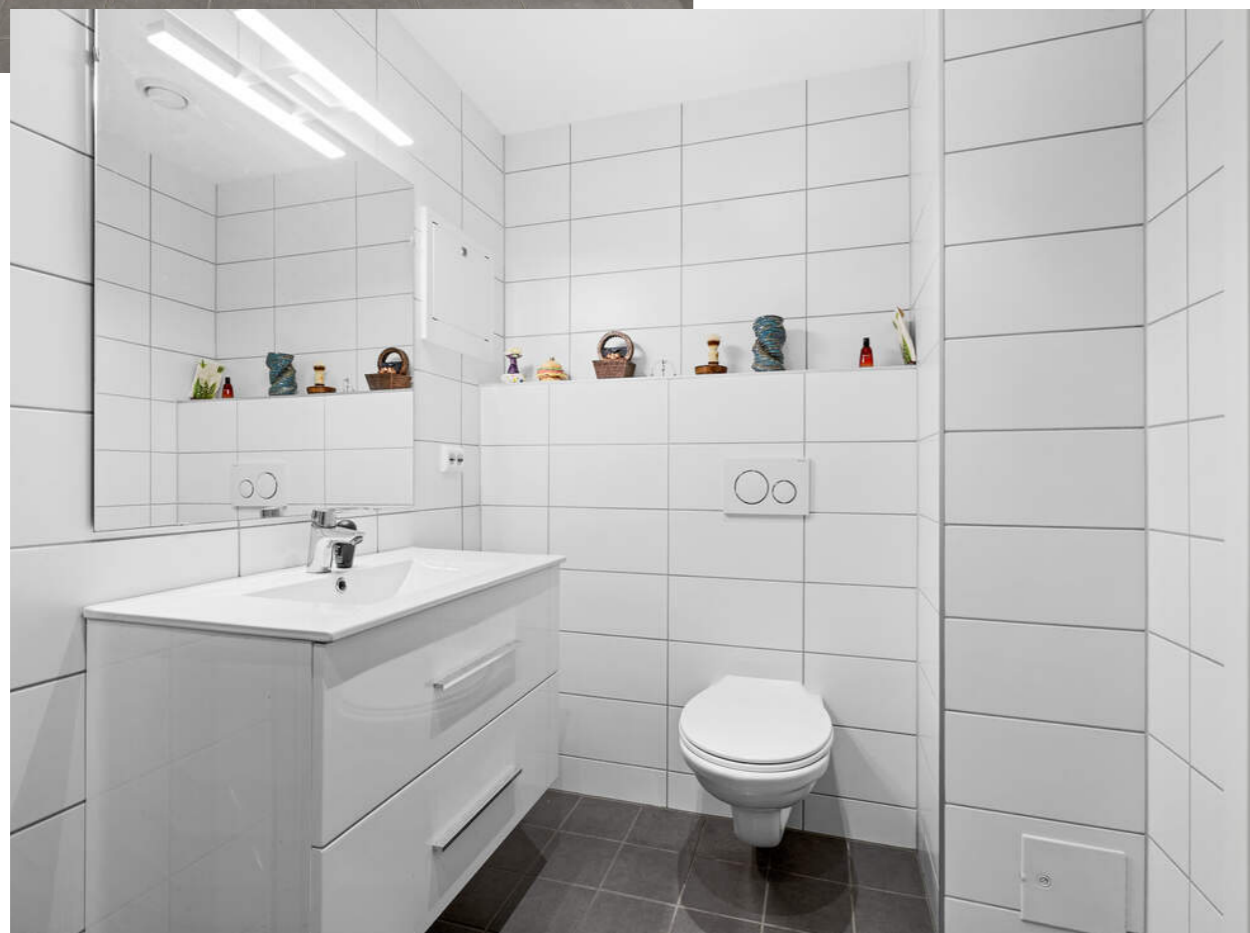
Slette fronter og laminat benkeplate. Alt du trenger av integrerte hvitevarer er på plass.





## BAD

Et pent flislagt bad med dusjhjørne, veggengt toalett, baderomsinnredning med speil og overlys. Det er varmekabler i gulvet og downlights i himling. Eget toalettrom og vaskerom finnes også.



## SOVEROM

Det er 3 fine soverom i leiligheten.



# PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 1 096 kvm, Eierform: Fellestomt. Deler av bakgården, er det etablert et grøntareal med gressplen, og felles uteplass. Her det også en liten lekeplass. Borettslaget har bruks- og vedlikeholdsplikt sammen med tiliggende eiendom.

### Utstyr

Det er heis i bygget.

## BORETTSLAGET / ØKONOMI

### Borettslaget

Borettslag: Bankgården brl, Orgnr.: 921666470  
Andelsnr.: 501

Andel fellesgjeld: 2029211, Andel fellesformue: 36717, Total gjeld: 27545139, Oppdatert pr: 01.08.2025

NB: Vær oppmerksom på andel fellesgjeld som beløper seg til 2 029 211,-

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen.

Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter,

husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

### Forkjøpsrett

Ingen.

### Forretningsfører

Solibo AS

### Styregodkjennelse

Ingen.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

### Forsikring

If Skadeforsikring NUF  
Polisenummer: SP3439127

### Sikringsordning

Laget er tilknyttet sikringsordning gjennom If Skadeforsikring (SP2408083). Dekningsgrad på 36 måneder.

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 380 482 per 31.12.23  
Formuesverdi som sekundærbolig kr 5 521 929 per 31.12.23

### Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 18 733,-  
Felleskostnader inkluderer: Fjernvarme, 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 d

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

Etter en slik evt nedbetaling vil totale kostnader pr mnd bli redusert med kr 10.446,- til totalt kr 9.266,- pr mnd

### Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 01.08.25 kr 2 029 211,-  
Andel fellesformue kr. 36 717,-

### Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 01.08.2025 kr 27 545 139,-

Lånene er fordelt som følger:  
Informasjon om lån per 01.08.2025 - Lån I:  
Bank: DNB Bank ASA  
Lånummer: 1636.65.76979  
Nominell rente (flyt): 5,44 %  
Innfrielsesår: 2059  
Lånetype: Annuitet  
Antall terminer pr år: 4  
Saldo pr 01.08.2025: kr 25 680 833  
Andel av saldo: kr 1 935 559  
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  
Lånummer: 1636.79.02802  
Nominell rente (flyt): 5,45 %  
Innfrielsesår: 2039  
Lånetype: Annuitet  
Antall terminer pr år: 4  
Saldo pr 01.08.2025: kr 1 864 306  
Andel av saldo: kr 9 3 652  
IN-ordning: Nei

### Faste løpende kostnader

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.01.2020 - Fasadeendring og bruksendring.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld. Disse vil følge eiendommen.

Det er tinglyste erklæringer på borettslagets eiendom:  
1953/924-1/3 Erklæring/avtale, tinglyst 30.05.1953  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1953/1721-1/3 Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 13.10.1953  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1954/1889-1/3 Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 13.11.1954  
Overført fra: 3003-1/45

1996/7594-1/3 Rettighet, tinglyst 27.09.1996  
Rettighetshaver: Indrevær Tore Andreas  
Fnr: \*\*\*\*\*  
LEIE AV KONTORLOKALER

1996/7595-1/3 Rettighet, tinglyst 27.09.1996  
Rettighetshaver: Indrevær Tore Andreas  
Fnr: \*\*\*\*\*  
LEIE AV KONTORLOKALER

2015/378579-1/200 Erklæring/avtale, tinglyst 30.04.2015  
Rettighetshaver: ØSTFOLD ENERGI AS  
Org.nr: 879904412  
Avtale om fremføring av fjernvarmenett  
Med flere bestemmelser

2019/934888-1/200 Seksjonering, tinglyst 14.08.2019 21:00  
opprettet seksjoner:  
snr: 26  
formål: Bolig  
tilleggsdel: Bygning  
sameiebrøk: 118/3555

772552-1/200 Reseksjonering 25.06.2021 21:00  
snr: 26  
formål: Bolig  
tilleggsdel: Bygning  
sameiebrøk: 118/3565

### Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplan: Kwartal 70 (11046). Formål: Forretning, bank, kontor, bolig. Felles parkeringsplass og grøntareal. Godkjent: 11.06.1979.

## Kjerneinformasjon

Det foreligger reguleringsbestemmelser.

Delutredningene Verne vurdering og Estetiske retningslinjer gjelder for hele sentrumsområdet. Bygningen har vernegrad 2.

Reguleringsplaner under arbeid:  
Torggata 2. Status: Planlegging igangsatt. Det er planlagt ny bebyggelse i Torggata 2, på det som i dag fremstår som parkeringsareal mot bakgården til denne eiendommen.

### Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 501 Orgnr. 921666470 i Sarpsborg kommune

### Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Prisantydning inkludert omkostninger

3 750 000,- (Prisantydning)  
2 029 211,- (Andel av fellesgjeld)

5 779 211,- (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)  
8 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

9 850,- (Omkostninger totalt)

5 789 061,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

#### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

#### Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklærings skjema som er vedlegg til dette prospekt.

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøp forsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter,

skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.  
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.  
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b  
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

#### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

#### Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

## Kjerneinformasjon

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

### Eier

Næringsseksjoner AS

### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 75.450,- for gjennomføring av salgsoppgaven. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

### Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Salgsoppgave

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

## Kjerneinformasjon

### Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS  
Org.nr. 994976192  
Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

**Dato salgsoppgave**  
7.10.2025

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:  
**Kai Roger Hagen**



**Kai Roger Hagen**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 906 47 394  
**E-post:**  
kai.roger.hagen@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Sarpsborg  
**Telefon:** 69 12 60 60  
Meglerhuset Borg AS  
Org. nummer: 994976192

## EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF  
**Kai Roger Hagen**



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Proaktiv Sarpsborg

### Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

### Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.






Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Torggata 6, 1707 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 1, bnr. 45
-  # Andelsnummer 501



Sum areal alle bygg: BRA: 123 m<sup>2</sup> BRA-i: 118 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.09.2025    Rapportdato: 09.09.2025    Oppdragsnr.: 15333-1874    Referansenummer: WX6555

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS    Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-1874

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 2 av 16

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Ve Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1874

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 3 av 16

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Ve Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 15333-1874

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 4 av 16

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er antatt tekket med papp eller folie.  
Renner og nedløp i plast belagt stål.  
Yttervegger: Ytterveggene er mulig oppført av mur/betong og bindingsverk.  
Fasadene er forblendet med teglstein.  
Det er en standard fra byggetiden.  
Bygningen har vinduer i aluminium med med isolerglass.  
Tidligere opplyst i prospekt fra 2006.  
Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.  
Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør.  
Fra rundt 2019.  
Balkong med utgang fra stue.  
Det er stål rekkverk og fliser på gulvet.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.  
Den er ikke vært i bruk av leietaker, da er det en ukjent tilstand.  
Kontroller ytterligere ildsted og pipe før bruk.  
Kontakt også borettslaget før bruk.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Bad er fra rundt 2019.  
Det utført regi av utbygger.  
Det er ingen dokumentasjon.  
Badet er utstyrt med helstøpt servant med skuffer, speil med overbelysning, vegg hengt wc, dusjhjørne med glassdører.  
Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vaskerom

Vaskerom er fra rundt 2019.  
Det utført regi av utbygger.  
Det er ingen dokumentasjon.  
Flislagt på gulv og malte vegger.  
Opplegg for vaskemaskin.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Det er toalett rom med servant og klosett.  
Malte vegger og himling og fliser på gulvet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Borettslaget er tilknyttet fjernvarmeanlegget i Sarpsborg sentrum.  
Oppvarming via vannbåren varme i radiatorer.  
Det er elektrisk anlegg med

1 stk. sikringsskap. Automatsikringer.  
Det er montert brannvarsler og det finnes slukke anlegg i boligen.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 15333-1874

Befaringsdato: 01.09.2025

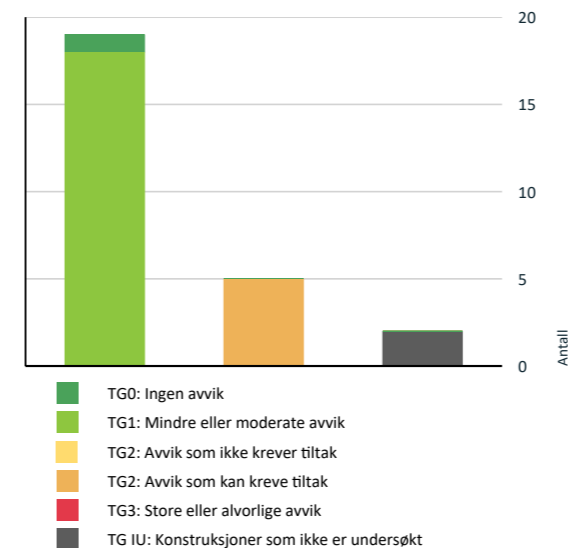
Side: 5 av 16

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

⚠ **Spesialrom > 5. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er begrenset med opplysninger, da eiendommen har blitt brukt til utleie.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ⚠ TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠ **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

⚠ **Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### ⚠ TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

⚠ **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

⚠ **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15333-1874

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 6 av 16

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet. Det er borettslaget/sameie som har ansvaret for det som er utvendig, og tar de fleste kostnadene utvendig ved utbytting. Eier av leiligheten har normalt vedlikeholdsplikt på vinduer, dører og balkonger/terrasser.

Innvendig modernisert i 2018/2019

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er antatt tekket med papp eller folie.

#### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast belagt stål.

#### Veggkonstruksjon

Yttervegger: Ytterveggene er mulig oppført av mur/betong og bindingsverk. Fasadene er forblendet med teglstein. Det er en standard fra byggetiden.

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har vinduer i aluminium med med isolerglass. Tidligere opplyst i prospekt fra 2006. Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

#### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør. Fra rundt 2019.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Det er stål rekkverk og fliser på gulvet. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.



### INNSENDIG

#### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis gir litt etter på parketten til underlaget. Innvendig gulv, vegger og himlinger har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak når overflater byttes.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppdragsnr.: 15333-1874

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 7 av 16

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport

Det er målt avvik i 1 etasje kjøkken stue ca 15 mm. gangen ca. 12 mm. Over 30 mm. er TG.3. Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille, Det er vanlig at det forkommer avvik på eiendommer som ble bygd på den tiden, og som ikke er nevnt her. Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### TG 0 Radon

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

#### TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Den er ikke vært i bruk av leietaker, da er det en ukjent tilstand. Kontroller ytterligere ildsted og pipe før bruk. Kontakt også borettslaget før bruk.



#### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

### VÅTROM

#### 5. ETASJE > BAD

##### Generell

Bad er fra rundt 2019. Det utført regi av utbygger. Det er ingen dokumentasjon. Badet er utstyrt med helstøpt servant med skuffer, speil med overbelysning, vegg hengt wc, dusjhjørne med glassdører.

#### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

#### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



#### 5. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør lage hull for eventuell avrenning under toalett.

#### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

#### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 15333-1874

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 8 av 16

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport

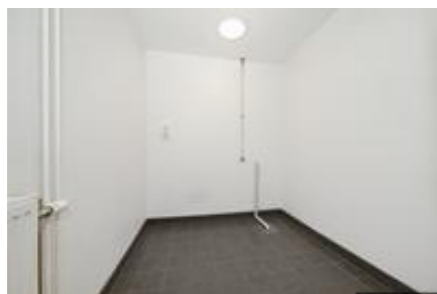
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført. Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet. 8 % på befaringsdagen



### 5. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom er fra rundt 2019. Det utført regi av utbygger. Det er ingen dokumentasjon. Flislagt på gulv og malte vegger. Opplegg for vaskemaskin. Det er begrenset besiktiget fylt opp med ting.



Bilde tatt fra tidligere prospekt.

### 5. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### 5. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til ca 25 mm

### 5. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### 5. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

### 5. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 5. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen er inn mot en annen leilighet. Hold kontroll på overflater, gjør tiltak om det er nødvendig.

### SPESIALROM

### 5. ETASJE > TOALETTRUM

#### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er toalett rom med servent og klosett. Malte vegger og himling og fliser på gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør lage hull for eventuell avrenning under toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 15333-1874

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 9 av 16

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport

#### 1 TG 1 Vannledninger

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

#### 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



#### Varmesentral

Borrettslaget er tilknyttet fjernvarmeanlegget i Sarpsborg sentrum. Oppvarming via vannbåren varme i radiatorer.

#### 1 TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Det er elektrisk anlegg med 1 stk. sikringsskap. Automatsikringer. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet. Leieboer opplyser at det ikke er noen kjente bruker feil. Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. **2019 Det er nytt i 2019 utført i regi av utbygger. Det er opplyst i tidligere salg i borettslaget.**

#### Inntak og sikringsskap

3. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? **Nei**

4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? **Nei**



#### 1 TG 1 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er montert brannvarsler og det finnes slukke anlegg i boligen.

Oppdragsnr.: 15333-1874

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 10 av 16

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1874

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 11 av 16

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	118	5		123	8
<b>SUM</b>	<b>118</b>	<b>5</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>123</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, kontor, bod, bod 2, stue, toalettrom	Bod 3	

### Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Kan ta en 3D-laserskanner til oppmåling av areal, avdekke mulig avvik om det skulle være av interesse.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM (m <sup>2</sup> )	S-ROM (m <sup>2</sup> )
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	113	5

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppdragsnr.: 15333-1874

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 12 av 16

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Tom Gjerlaugsen Leieboer var der	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	45		0	1096.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Torggata 6

### Hjemmelshaver

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BANKGÅRDEN BRL	921666470			Næringsseksjoner AS

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

501

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Stort bygg med næring og leiligheter ligger sentralt til Sarpsborg sentrum. Det er kort vei til Kulåsparken og Sarpsborgmarka. Kort vei ned til jernbanestasjonen. Sentralt i forhold til E6. Område er meget barnevennlig. Heis opp i etasjene og boder i kjeller.

#### Adkomstvei

Rett inn fra Torggata

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Deler av bakgården, er det etablert et grøntareal med gressplen, og felles uteplass. Her det også en liten lekeplass. Borettslaget har bruks- og vedlikeholdsplikt sammen med tiliggende eiendom. Det er tegnet forlag om et nytt bygg på nabo tomten.

#### Parkering

Det er felles garasje anlegg i kjeller.

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megler opplysninger			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	
2	19.09.2025	Nytt bilde på 1 side

For gyldighet på rapporten se forside

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

#### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Torggata 6, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 45  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 15333-1874

Befaringsdato: 01.09.2025

Side: 16 av 16

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WX6555>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Eiendommen som selges

## 1. Gateadresse

Torggata 6

## 2. Postadresse \*

1707 Sarpsborg

## Om boligeier

## 3. Hovedselger \*

Næringsseksjoner AS

## 4. E-postadresse hovedselger \*

Beddingen 8, 0250 Oslo

## 5. Telefonnummer hovedselger \*

90892096

## 6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

## 7. Når kjøpte du boligen? \*

År og måned

2019

## 8. Har du selv bodd i boligen? \*

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

Nei

Addo Sign identifikasjonsnummer: e8698277-07d0-444d-817e-12ba59c5dc66

## 9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? \*

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

 Ja Nei

## Våtrom

## 10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

## 11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

## 12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

## 13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

2019. HPH Hovelsen AS utførte en rehabilitering av alle leilighetene i bygget. Benyttet kun godkjente underentreprenører. Byggesak i Sarpsborg kommune.

## Tak, yttervegg og fasade

## 14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? \*

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

## 15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Addo Sign identifikasjonsnummer: e8698277-07d0-444d-817e-12ba59c5dc66

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? \*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Det er gjort en rehabilitering av teglsten på utvendig fase de siste par årene.

### Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? \*

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som luffer grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: e8698277-07d0-444d-817e-12ba59c5dc66

### Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? \*

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

### Rør

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: e8698277-07d0-444d-817e-12ba59c5dc66

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

#### Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: e8698277-07d0-444d-817e-12ba59c5dc66

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

#### Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? \*

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? \*

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

#### Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? \*

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggekre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Addo Sign identifikasjonsnummer: e8698277-07d0-444d-817e-12ba59c5dc66

## 46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? \*

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, bodar, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

## 47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

## 48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? \*

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

## 49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

## Planer og godkjenninger

## 50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? \*

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

## 51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

## 52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? \*

- Ja
- Nei

## 53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## 54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? \*

- Ja
- Nei

## 55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillere brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

## 56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

## 57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget? \*

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

## 58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

## 59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? \*

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

## 60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

## Andre opplysninger

Addo Sign identifikasjonsnummer: e8698277-07d0-444d-817e-12ba59c5dc66

Addo Sign identifikasjonsnummer: e8698277-07d0-444d-817e-12ba59c5dc66

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? \*

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

#### Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

#### Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

#### Kjøp og angrepet

- Engangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrepet: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? \*

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_





Sign: \_\_\_\_\_

Addo Sign identifikasjonsnummer: e8698277-07d0-444d-817e-12ba59c5dc66

Addo Sign identifikasjonsnummer: e8698277-07d0-444d-817e-12ba59c5dc66

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.  
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.  
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

#### Underskrivere

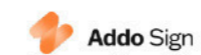
 	 
<p><b>Peter A D Linnerud</b> 9578-5999-4-1191409</p> <p>2025-08-14 07:01:04Z</p>	<p><b>Helge Husebye Haug</b> 9578-5992-4-3003205</p> <p>2025-08-14 07:22:23Z</p>

#### Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring Torggata 6.pdf	SHA256: 28435bbf03c049a3ace7fdbfa96e7402a54df623b641d95c46900e9110b8fc20
------------------------------	--

Addo Sign identifikasjonsnummer: e8698277-07d0-444d-817e-12ba59c5dc66

Addo Sign identifikasjonsnummer: e8698277-07d0-444d-817e-12ba59c5dc66



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstempelt med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet  
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

**Meglerhuset Borg AS**  
E-post: nina.aamodt@proaktiv.no



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

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Bankgården BRL**

14.08.2025

#### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.08.2025

**Boligselskap:** Bankgården BRL  
**Organisasjonsnr:** 921 666 470  
**Gnr./bnr:** 1, 45  
**Eier(e):** NÆRINGSSEKSJONER AS  
**Andelsnr:** 501  
**Adresse:** Torggata 6, 1707 Sarpsborg

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/bankgarden/](http://home.solibo.no/hp/bankgarden/)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/bankgarden/kontakt](http://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.
- **Forsikringselskap:** 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 01.08.2025 - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.65.76979
Nominell rente (flyt):	5,44 %
Innfrielsesår:	2059
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.08.2025:	kr 25 680 833
Andel av saldo:	kr 1 935 559
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 01.08.2025:	kr 1 864 306
Andel av saldo:	kr 93 652
IN-ordning:	Nei

#### Andelens totale fellesgjeld -

kr 2 029 211

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 7.357,- pr. md.
Eiendomsskatt	kr 1.072,- pr. md.
Kapitalkostnad (lån 1)	kr 10.446,- pr. md.
Lånekostnad (lån 2)	kr 837,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 19.712,- pr. md.

#### Felleskostnadene inkluderer:

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:**

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 36 717	kr 2 041 333

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

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

Med vennlig hilsen,  
Solibo AS/Fram Forvaltning AS

**Vedtekter borettslag****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.

## Vedtekter borettslag

## 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder 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.

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 bruksenheterne forsvarlig ved like slikt 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd

## Vedtekter borettslag

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 besluttes 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

## Vedtekter borettslag

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

Side 4 av 5

## Vedtekter borettslag

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 besluttes 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.

Side 5 av 5




# Ordinær generalforsamling

## Bankgården BRL

### 13. mars 2025

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

*«Styret avgjer 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 AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Side 2 av 16



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



## 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](mailto: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



### Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**  
Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy

### Revisor

Navn: **Solhøy 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.



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.



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

#### Bankgården Borettslag

##### Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter:</b>					
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
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 705 470</b>	<b>3 322 692</b>	<b>3 673 342</b>	<b>3 877 093</b>
<b>Kostnader</b>					
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 + konsulenttjenester		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
Sameiekostnader		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
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 600 791</b>	<b>2 985 935</b>	<b>2 009 300</b>	<b>2 063 721</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 104 679</b>	<b>336 756</b>	<b>1 664 042</b>	<b>1 813 372</b>
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
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 494 525</b>	<b>-1 416 159</b>	<b>-1 584 000</b>	<b>-1 460 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-389 847</b>	<b>-1 079 402</b>	<b>80 042</b>	<b>352 815</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført annen egenkapital	5	-389 847	-1 079 402		



#### Bankgården Borettslag

#### Balanse 2024

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

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 Landsforbund, kontor-rek., UPS-dørautomatikk, blomster, pynt i oppgang, leie lokale og servering generalforsamling, julehilsen, printer, bankgebyr, OCR-gebyr og brukerrettigheter 24SO etc.



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

	2024	2023
<b>Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>1 274 212</b>	<b>353 614</b>
<b>Endringer</b>		
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
<b>Disponible midler pr. 31.12.</b>	<b>730 912</b>	<b>1 274 212</b>
<b>Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen egenkapital</b>		
Andelskapital (31 andeler)	155 000	155 000
Egenkapital pr. 01.01.	-725 788	353 614
Årets resultat	-389 847	-1 079 402
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-1 115 635</b>	<b>-725 788</b>

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 beboere	84 000 000
Sum	120 000 000



### 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
<b>Gjeld 31/12</b>	<b>27 721 547</b>	<b>30 800 000</b>

Lånets betingelser - IN lån 36 000 000 Lånet nedbetales etter annuitetsprinsippet 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	<b>25 750 629</b>	<b>28 976 238</b>
--------------------------------	-------------------	-------------------

### Note nr. 8 - Pantstillelser

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



#### SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsfører  
Fremtidsnett

Registrert i Foretaksregisteret  
NO: 992 011 677 8818  
Boksigno 4129.05.44444  
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 rettsvisende 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 regnskapskikk 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 rettsvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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

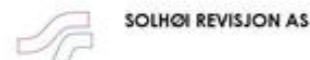
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som



Solhoi Revisjon AS | Hundskinnveien 9B | 1711 Sarpsborg | E-post: post@solhoi.no | Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med TMS-Emne (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatør. Dette er et dokument og skal vedlegges ved avtaler eller regninger.

11/2024



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 arvedte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 modifiserer 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 rettvisende 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)



#### Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Side 13 av 16



## 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 valgkomiteén for 1 år

Valgkomiteén legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Side 14 av 16



## 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

## 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**

**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 byggtekniske 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



Kvartal 70

11-46



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPAN FOR

**KVARTAL 70**

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Bygeområder
- ☞ Andre bestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen Østfold 06.11.1979

Reguleringsbestemmelsene er datert :

Revidert:

Side 1 av 2

Kvartal 70

11-46

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje 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.

Side 2 av 2



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](http://www.sarpsborg.com/klagevedtak), eller per e-post til [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com). Du kan også sende klagen per brev til kommunen. 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](mailto:lsol@sarpsborg.com) tlf. 404 32 085

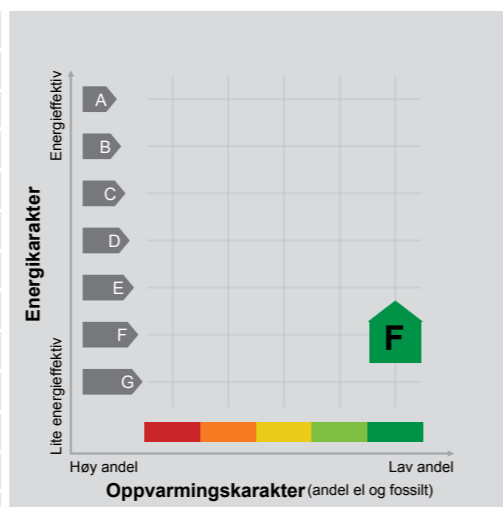
ESTATEC AS





## ENERGIATTEST

Adresse	Torggata 6
Postnummer	1707
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	372498
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	ec194ef0-a861-4848-b0db-95144b845766
Dato	11.10.2023



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tetting av luftlekkasjer
- Montere urbryter på motorvarmer

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1958
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	118
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme  
**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).



### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

---

<b>Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)</b>	
Adresse: Torggata 6	Kommunennummer: 3003
Postnummer: 1707	Gårdsnummer: 1
Sted: SARPSBORG	Bruksnummer: 45
Kommune: Sarpsborg	Seksjonsnummer: 26
Bolignummer: H0501	Festenummer: 0
Dato: 11.10.2023 17:15:24	Bygningsnummer: 372498
Energimerkenummer: ec194ef0-a861-4848-b0db-95144b845766	

---

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 3: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Brukertiltak****Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 13: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 15: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 17: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 18: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tiltak 19: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak på varmeanlegg**

**Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

**1. Før boligjakten starter**

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriterte dine klare.

**2. Forberedelser før visning**

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

**3. Gjør deg kjent i nrområdet**

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

**5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring**

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

### NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

### HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

### HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

### Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 8 500**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 16 900**

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på [soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](https://proaktiv.no) eller [finn.no](https://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Torggata 6, 1707 Sarpsborg, Gnr. 1, bnr. 45, andelsnr. 501, org.nummer 921666470 i Bankgården brl, oppdragsnr.: 109250221  
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



**Kai Roger Hagen**

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv - Meglerhuset Borg**

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no