PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

TORGGATA 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

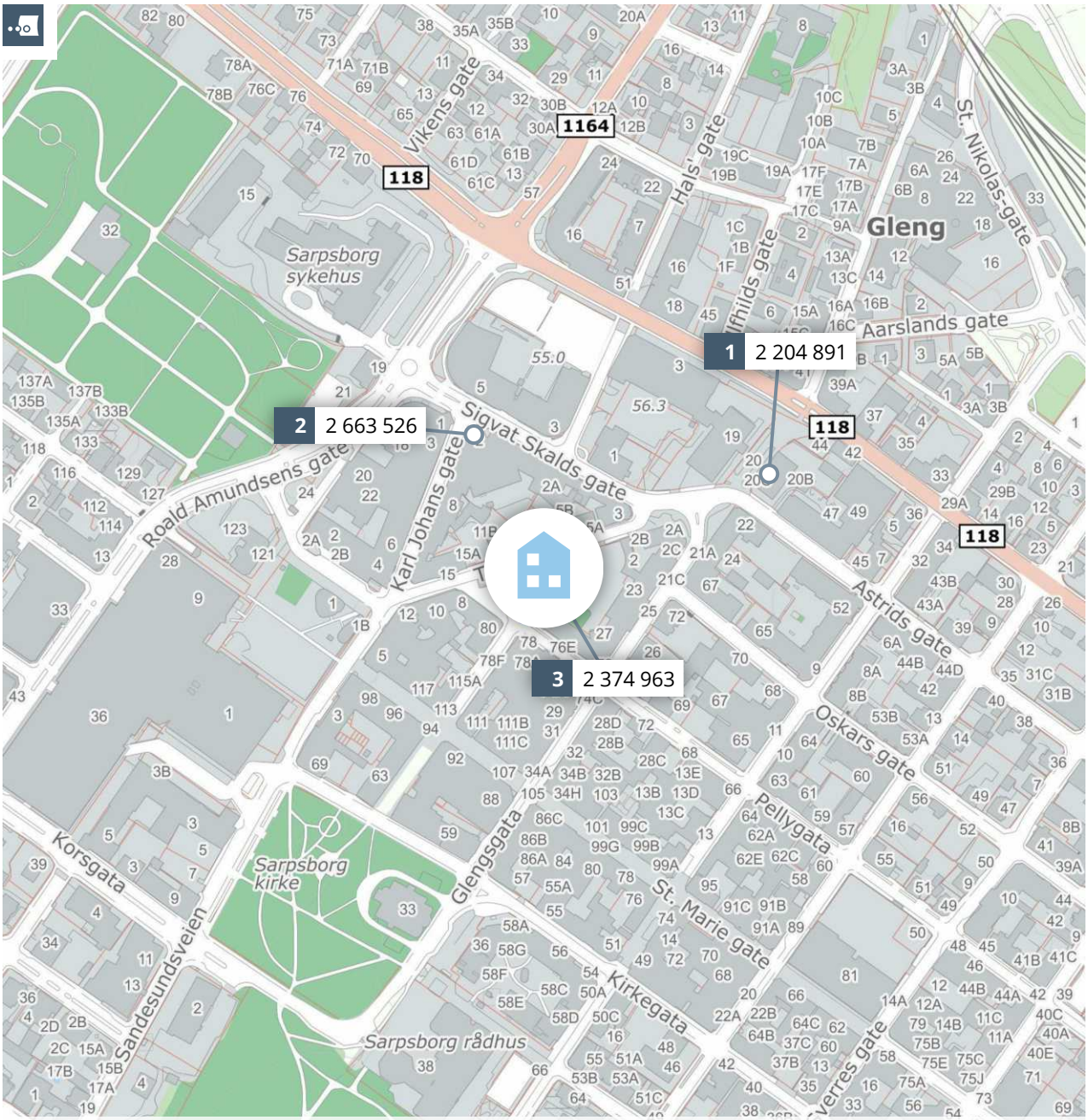
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TORGGATA 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 27.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Torggata 6, 1707 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 1 BNR 45 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS GLENG

Verdivurdert til

1 700 000

521 282	2 221 282	52 888
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	5 668
Formue	15 541
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Glengsgata 20 32 m² 1880 3. etg - sov			17.10.2025	2 090 000	**2 030 000**	174 891	2 204 891	**68 903**
2	Karl Johans gate 2 65 m² 1999 3. etg 1 sov			19.02.2026	1 990 000	**2 000 000**	663 526	2 663 526	**40 977**
3	Torggata 6 48 m² 1959 3. etg 1 sov			12.09.2025	1 750 000	**1 650 000**	724 963	2 374 963	**49 478**

Lys og moderne 2-roms leilighet med sentral beliggenhet i Bankgården i Torggata. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en arealeffektiv planløsning bestående av entré, romslig bad med gulvvarme, soverom og åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til balkong på ca. 4 kvm. I tillegg disponeres ekstern bod i kjeller.

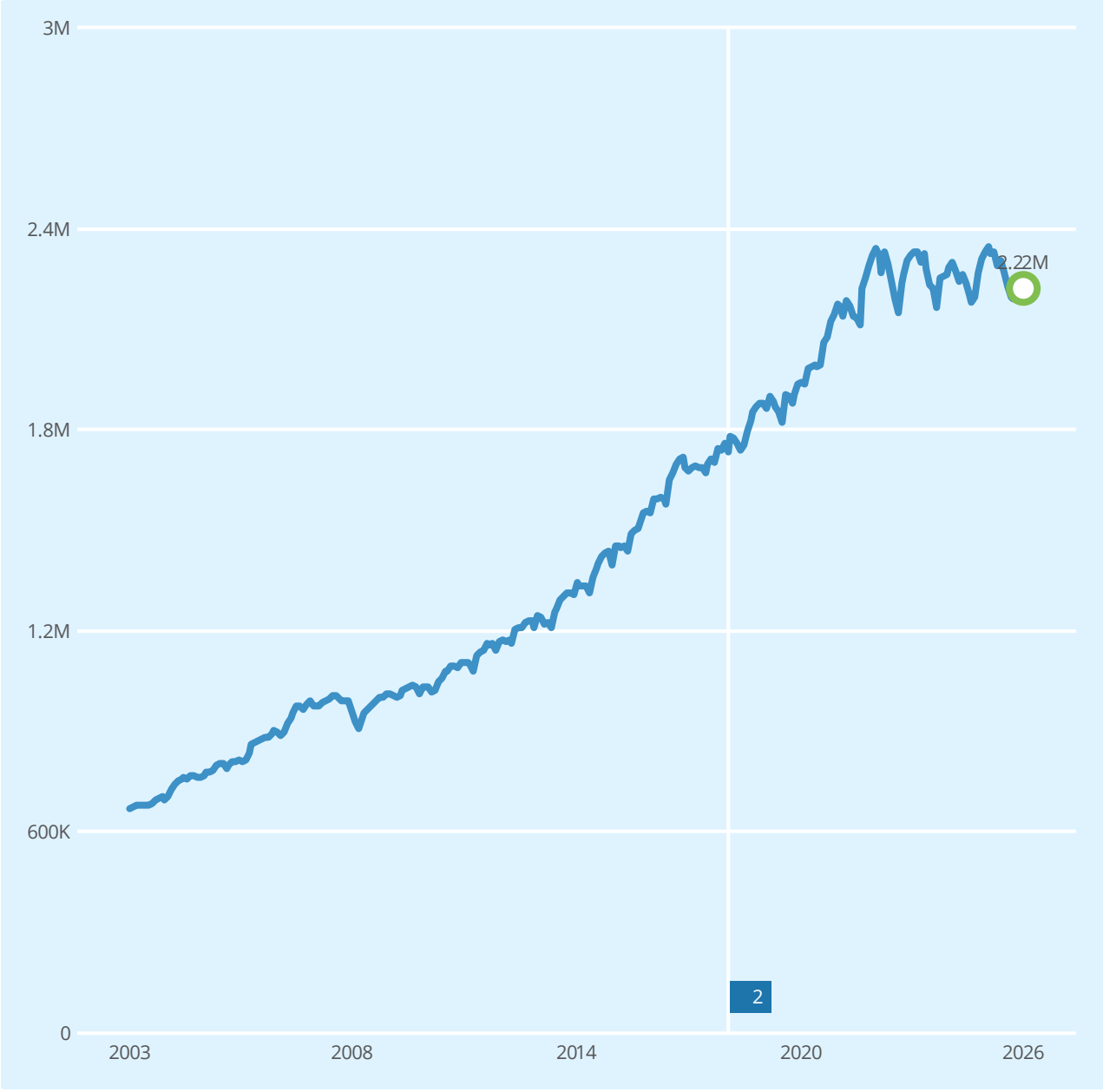
Leiligheten ble oppført i 2019 i forbindelse med bruksendring og fasadeoppgradering av bygget, og holder en moderne standard. Her bor du midt i sentrum med gangavstand til torget, kjøpesenter, restauranter, kollektivtransport og flotte turområder som Kulåsparken. Kort vei til både jernbanestasjon og bussterminal gir enkel pendling.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

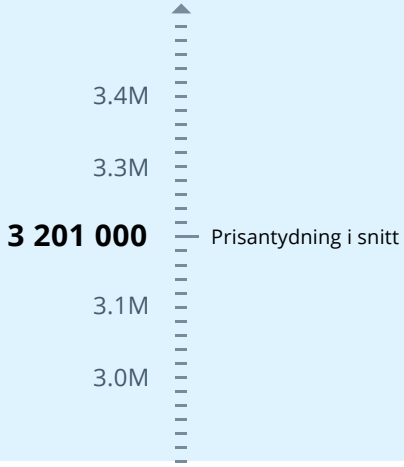
1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.10.2019		02.10.2019	-	1 155 000	-	1 155 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Andre like leiligheter ligger i det området.

Leiligheter til salgs i GLENG grunnkrets nå

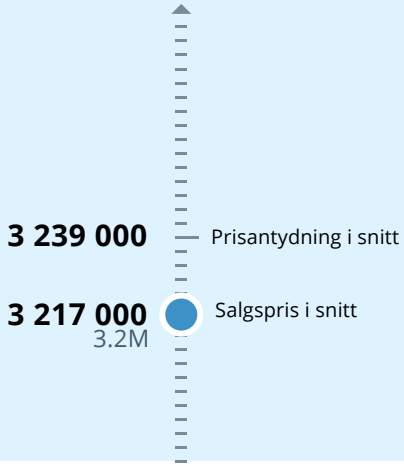
12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

Leiligheter solgt i GLENG grunnkrets siste 3 mnd

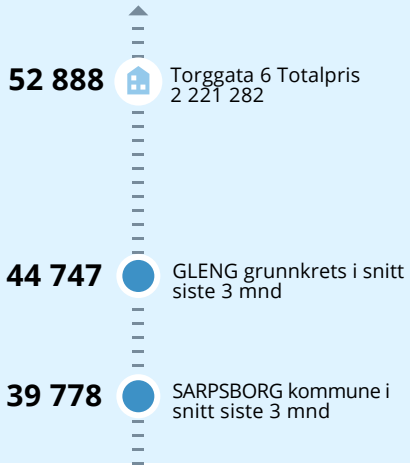
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
82
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260047

Selger 1 navn
Marius Killerud

Gateadresse
Torggata 6

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1707

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Sonja-Marie Mossestad

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sonja-Marie Mossestad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260047

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vet det tidvis har vært kondens ved ventilasjonsanlegget

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260047

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Tage Killerud	217ba100793e7b7068048 9d0e5507d26d18a127c	24.03.2026 10:36:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260047

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
Torggata 6
1707 Sarpsborg

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 24/03/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 45
Hjemmelshaver:	Sonja Marie Mossestad (dødsbo)
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	
Andelsnummer:	209
Byggeår:	1959/2019
Tomt:	Felles 1096 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Killerud og Rune Ivar Killerud
Befaringsdato:	19.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Bygård bygget langs tomtegrense mot tilstøtende gater i sentrum. Mindre asfaltert parkeringsareal i bakgården.

OM BYGGEMETODEN:
Antatt fundament, bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Yttervegger antatt i mur- og betongkonstruksjoner med innvendig påforing. Teglfasader på vegger utvendig. Vinduer med 3-lags glass i plastkarmer, merket med årstall 2014. Balkongdør i trekarm med 2-lags glass fra 2014. Flat takkonstruksjon. Felles inngang og trappegang. Det er heis i bygget. Leiligheten ligger i 2.etasje

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i funksjonell stand og med normal bruksslitasje ut ifra hva som kan forventes siden 2019. Det ble påvist avvik fra krav til fallforhold på baderomsgulvet og utvendig omramming/tetting rundt vinduer og dører er noe mangelfull. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme på badet.
-Vannbåren varme i radiatorer

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler installert
-Sprinkelanlegg er installert
-Boligen manglet brannslukningsapparat eller tilsvarende slukkeutstyr

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgivere
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker
Boligens FDV-dokumentasjon

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
STUE/KJØKKEN: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av leiligheten. Boligen selges som et dødsbo og dette begrenser ofte tilgang til opplysninger om historikk og funksjonalitet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Oppdragsgiver opplyser om:

2019:
-Bygården gjennomgikk bruksendring og fasadeendring og denne leiligheten ble bygget og innredet slik som den fremstår i dag.

FELLESKOSTNADER:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.668,– pr. md.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet 2.etg	42			4
Bod i kjeller		9		
SUM BYGNING	42	9		4
SUM BRA	51			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 2.ETG: entré, bad, soverom, stue/kjøkken.

BRA-e:

KJELLER: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,61-2,65 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholdsvær på befaring. Boligen var ubebodd, men møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Rune Ivar Killerud, Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

24/03/2026



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og slett hvitmalt tak. Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder. Himling fremstår i ok stand.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.
-Dør og omramming ved våtsone har ikke synlige fuktskader.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Vegghengt toalett med ukjent løsning synliggjøring av eventuell lekkasje
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Fliser på gulvet. Sluket er plassert i dusjhjørne.

-Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

Merknader: -Det er bom/hulrom under 3 fliser i tredje rad fra døren og én flis virker å være løs fra underlaget. Dette gir risiko for at fliser sprekker ved belasting over tid.
-Det blir liggende vann i et område rundt sluket ved spyling i dusjhjørne. Bruksvann skal ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer. Hull tatt fra entré i vegg mot innredning på badet.
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon
-Våtrommet er fra 2019 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kontroll utført av Wallentin Bygg og Eiendomskontroll

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2019

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

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

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

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Omluft/kullfilter.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate og samme plate på del av vegg over benk. Glassplate på vegg over platetopp
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkken fremstår i funksjonelt stand og med normal bruksslitasje

---

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig funksjonelt og med normal bruksslitasje.

-Punktvis knirk i gulvet.

Merknader:
-Himling og deler av vegg over vinduer lange ytterveggen har fargeforskjeller og stedvis har det sprukket opp. Årsak er ukjent, men dette bør holdes ved tilsyn. Utvendige fuktpåvirkninger kan ikke utelukkes.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer med 3-lags glass i plastkarmer, merket med årstall 2014. Balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2019. Inngangsdør merket med brannmotstand Ei30 og lyd 35dB.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking
-Karmer, rammer og overflater fremstår i normal stand i henhold til alder

---

Merknader:
-Det er ikke godt tettet mellom karmer og vegger utvendig og ikke under terskel på balkongdør. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

BALKONG 4m²:
Utgang fra stue til balkong i stålkonstruksjon som er innfestet i fasaden. Støpt gulv med fliser over.

-Måling med laser på gulvet viser lett fall mot front slik at vann ledes bort fra vegg.
-Forskriftsmessig utformet rekkverk.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Se vurdering for vinduer/dører angående manglende tetting og høydeforskjell under balkongdør.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VANN OG AVLØP:
Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast og støpejern.

-Stoppekran er plassert i fordelingsskap for rør-i-rør system og fungerer ved test på befaring.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

VANNBÅREN VARME:
Vannbåren varme i radiatorer. Oppvarmet via fjernvarme.

-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer, skader eller funksjonssvikt ved enkel kontroll av radiatorer, reguleringsventiler og tilhørende vannrør

Merknader:
-Kuser i fordelingsskap for rør-i-rør er ikke merket. Dette vil gjøre det utfordrende å kartlegge rør ved eventuelle behov for utskiftinger.
-Ut ifra den dokumentasjonen som er fremvist for innebygget toalettsisterne så skulle det vært spalte i vegg mot gulv under toalett slik av eventuelle lekkasjer synliggjøres. Eventuelle lekkasjer vil ikke synliggjøres og kan føre til større fuktskader i veggkonstruksjonen.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i boden.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Filter i aggregatet i aggregatet er ikke lett tilgjengelig for inspeksjon da det må skrus løs en luke i himling. Det opplyses at filter ble skiftet sist for 3-4 md siden i regi av sameiet.
-Det er godt merkbar lyd fra aggregat som er plassert over himlingen.

Merknader:
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap og automatsikringer fra 2019. 10 kurser inkludert hovedbryter. Hovedsakelig skjult anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Installasjon ved byggeår. Utført av Kråkerøy Elektriske AS, datert 26.08.2019.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det har ikke vært utført kontroll av anlegget.

Merknader:
-Sikringer er ikke nummerert. Disse bør nummereres i tråd med kursfortegnelse slik at det lett kan kartlegges hvilke sikringer som tilfører de forskjellige kursene.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - Fasadeendring og bruksendring - gnr 1 bnr 45 - Torggata 6 og Pellygata 59 - Torggata 2 Sarpsborg AS. Datert 24.01.2020.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det er bom/hulrom under 3 fliser i tredje rad fra døren og én flis virker å være løs fra underlaget. Dette gir risiko for at fliser sprekker ved belasting over tid.
-Det blir liggende vann i et område rundt sluket ved spyling i dusjhjørne. Bruksvann skal ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

3.1 Andre rom

-Himling og deler av vegg over vinduer lange ytterveggen har fargeforskjeller og stedvis har det sprukket opp. Årsak er ukjent, men dette bør holdes ved tilsyn. Utvendige fuktpåvirkninger kan ikke utelukkes.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Det er ikke godt tettet mellom karmer og vegger utvendig og ikke under terskel på balkongdør. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Kuser i fordelingsskap for rør-i-rør er ikke merket. Dette vil gjøre det utfordrende å kartlegge rør ved eventuelle behov for utskiftinger.
-Ut ifra den dokumentasjonen som er fremvist for innebygget toalettsisterne så skulle det vært spalte i vegg mot gulv under toalett slik av eventuelle lekkasjer synliggjøres. Eventuelle lekkasjer vil ikke synliggjøres og kan føre til større fuktskader i veggkonstruksjonen.

6.3 Ventilasjon

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

enova

Energiattest



Adresse	
Torggata 6, 1707 SARPSBORG	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274663**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **372498**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **45**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0209**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
123,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
128,26 kWh/m²	**8 296 kWh**



Torggata 6, 1707 SARPSBORG

Detaljering

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

Torggata 6, 1707 SARPSBORG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Torggata 6

Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl...	10 min	
430 elever, 37 klasser	0.9 km	
Lande barneskole (1-7 kl.)	13 min	
421 elever, 22 klasser	1.1 km	
Childrens Intern. School Sarpsborg...	17 min	
267 elever, 15 klasser	1.5 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	
553 elever, 38 klasser	0.5 km	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	
318 elever, 25 klasser	2.4 km	
St. Olav videregående skole	9 min	
860 elever, 42 klasser	0.7 km	
Borg videregående skole	12 min	
680 elever, 44 klasser	5.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Haralds plass	1 min	
Linje 143, 799	0.1 km	
Sarpsborg stasjon	6 min	
Linje RE20	0.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 31 min	

BARNEHAGER

Fritznerbakken barnehage (0-5 år)	5 min	
68 barn	0.4 km	
Askeladden barnehage (0-5 år)	5 min	
39 barn	0.5 km	
Kulås barnehage (0-5 år)	9 min	
67 barn	0.9 km	

DAGLIGVARE

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

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	4 min
Vitusapotek Sarsborg	2 min
Sarpsborg Vinmonopol	4 min

SPORT

Eilertsevja grusbane	3 min
Kruseløkka ungdomsskole	7 min
SATS Sarpsborg	4 min
SKY Fitness Sarpsborg	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

—

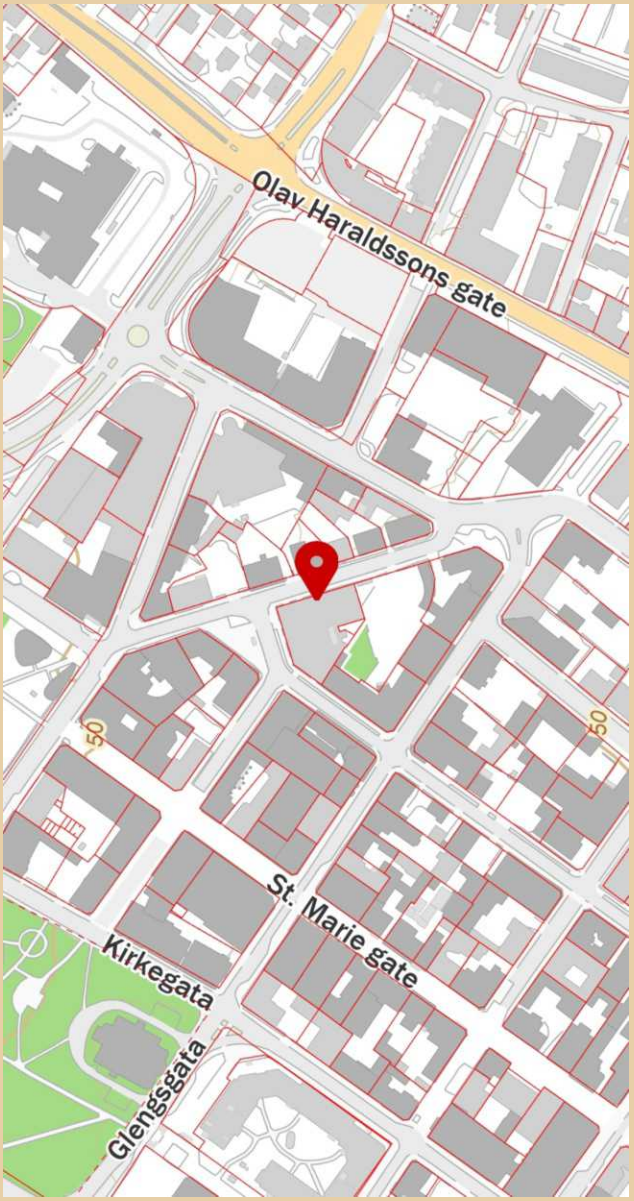
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100

—

Gateparkering
Vanskelig til tider 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.01.2026 10:29

Eiendom 3105-1/45/0/7

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Torggata 6	1707 Sarpsborg

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Bankgården Brl Jens Wilhelmsens Gate 3 1671 Kråkerøy	921666470	Hjemmelshaver	1/1		

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Bankgården BRL
10. mars 2026



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.

Til eiere i Bankgården BRL

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**10.03.2026**
Tidspunkt:	**kl. 18:00**
Sted:	**Odd Fellow, Sarpsborg, inngang 1. etg. (mot Lilletorget)**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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 2025

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:	2027
Styremedlem	Nina G. Kaspersen	På valg:	2027
Varamedlem	Rune Arneberg	På valg:	2026
Varamedlem	Christopher Rolf Karlsen	På valg:	2026
Valgkomitè	Tore Stokkan	På valg:	2026
Valgkomitè	Rune Kasperen	På valg:	2026
Valgkomitè	Ett medlem fra styret	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:

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

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

Fakturaadresse:

Fakturaadresse epost: info@solibo.no

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

Det oppfordres til å benytte EHF ved sendingav leverandørfakturaer

Forretningsfører

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

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**
Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg

Bygningsforsikring via Eierseksjonssameiet Bankgården

Forsikringsselskap: **IF Skadeforsikring NUF**

Polisenummer: **SP3439127**

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

Ansvarsforsikring (styret / borettslag)

Forsikringsselskap: **IF Skadeforsikring NUF**

Polisenummer: **SP2408083**

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Generalforsamling i 2025 ble avholdt 13.3 i Odd Fellows selskapslokaler.

Det er avviklet 8 styremøter i perioden (23.4 - 13.5 – 2.9 – 7.10 –2.12 - 13.1 – 14.1- 3.3).

Tirsdag 20.5. ble det avholdt dugnad. Alle som deltok møtte i styrerom i 4.et. hvor det ble servert kaffe og kaker, samt fordelt oppgaver.

1 medlemsmøte 16.6 angående bytte TV og internett fra Telia til Global Connect. Ferdig installert høsten 2025.

Høsten ga borettslaget flere utfordringer med radiatorene i forbindelse med utbygging av Dickens Playground. Det var utbyggingen som var årsaken til utfordringene, og som ga borettslaget mye arbeid.

Dickens Playground og utbygger er tilskrevet 13.1 på grunn av støy i helgene.

Årets generalforsamling (2026) vil bli avholdt 10.3

Årshjulet for 2025 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 ventilasjonen, bytte lys i taket utenfor heisen i kjelleren, reparert utgangsdør, sørget for utelys ved utgangsdøren mm.

Sarpsborg 3.3.2026

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 2025

Bankgården Borettslag

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter:					
Innkrevde felleskostnader	1	1 757 316	1 757 520	1 757 522	1 688 537
Innkrevde lånekostnader	1	1 618 948	1 508 425	1 663 367	1 559 572
Innkrevde lånekostnader utbedringslån	1	200 004	183 337	200 004	190 556
Innkrevd for Eiendomsskatt	1	256 392	256 188	256 200	256 392
Sum inntekter		**3 832 660**	**3 705 470**	**3 877 093**	**3 695 057**
Kostnader					
Styrehonorar	2	40 000	30 000	40 000	40 000
Personalkostnader	2	5 840	4 230	5 640	5 640
Kommunale avgifter / Renovasjon		395 850	392 032	451 000	452 390
Renhold		66 638	67 100	60 500	67 000
Sameiekostnader		736 188	718 392	736 185	643 200
Rehabilitering bygning		0	621 058	0	100 000
Drift og vedlikehold bygning	3	55 202	53 769	50 000	50 000
Driftskostnader ventilasjon		1 334	14 304	30 000	30 000
Revisjonshonorar		11 643	11 035	11 645	12 027
Forretningsførerhonorar		74 264	71 753	74 265	77 680
Styreportal		0	1 933	5 000	5 000
Honorar juridisk bistand + konsulenttjenester		2 450	48 290	25 000	25 000
Drift og vedlikehold heis		54 895	54 544	55 000	60 000
TV / Bredbånd		155 234	171 343	177 350	93 000
Forsikring / styreansvar / sikringsordning		29 252	28 172	31 000	30 600
Eiendomsskatt		256 391	256 391	256 200	256 392
Andre Driftskostnader	4	35 694	56 445	54 936	32 000
Sum kostnader		**1 920 874**	**2 600 791**	**2 063 721**	**1 979 929**
Driftsresultat		**1 911 785**	**1 104 679**	**1 813 372**	**1 715 128**
Renteinntekter		38 657	56 461	50 000	35 000
Rentekostnader IN-Lån		-1 356 486	-1 443 965	-1 404 373	-1 256 033
Rentekostnader utbedringslån		-98 998	-107 021	-106 184	-88 322
Resultat av finansposter		**-1 416 826**	**-1 494 525**	**-1 460 557**	**-1 309 355**
Årsresultat		**494 959**	**-389 846**	**352 815**	**405 773**
Overføringer					
Overført annen egenkapital	5	494 959	-389 846		

Bankgården Borettslag

Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6,8	120 000 000	120 000 000
Sum anleggsmidler		**120 000 000**	**120 000 000**
Fordringer			
Forskudd til leverandører		74 658	79 826
Restanser fellesutgifter		79 268	47 653
Sum fordringer		**153 926**	**127 479**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		836 600	766 700
Sum bankinnskudd og kontanter		**836 600**	**766 700**
Sum eiendeler		**120 990 526**	**120 894 179**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	5	155 000	155 000
Sum innskutt egenkapital		**155 000**	**155 000**
Annen egenkapital	5	-775 676	-1 270 635
Sum opptjent egenkapital		**-775 676**	**-1 270 635**
Sum egenkapital		**-620 676**	**-1 115 635**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld - utbedringslån	7,8	1 816 772	1 911 007
Pantegjeld - IN-lån	7,8	25 548 078	25 810 540
IN-Ordning	7,8	10 125 000	10 125 000
Borettsinnskudd	6,8	84 000 000	84 000 000
Sum langsiktig gjeld		**121 489 850**	**121 846 547**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		27 385	14 206
Leverandørgjeld		37 526	74 573
Påløpte rente		15 293	17 348
Annen kortsiktig gjeld		13 950	0
Annen kortsiktig gjeld - Avregning IN-ordning		27 198	57 141
Sum kortsiktig gjeld		**121 352**	**163 268**
Sum gjeld		**120 990 526**	**120 894 179**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 17.februar 2026

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 långiver 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	**2025**	**2024**
Lønn/honorar	40 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	4 230
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	200	0
Sum	45 840	34 230

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

Note nr. 3 - Drift og vedlikehold

	2025
Montert gesimsbeslag	52 041
Levert avfall etter murarbeid	3 161
Sum drift og vedlikehold	**55 202**

Note nr. 4 - Andre driftskostnader

	2025
Leie lokale til generalforsamling + servering	1 266
Medlemskap Huseiernes Landsforbund	3 200
Systemnøkkel	813
Kontor-rekvisita etc.	641
Lyspærer og LED pærer	1 399
Servering styremøte og juleavslutning	8 646
Kopiering og porto	1 277
Bankgebyr etc.	4 017
Brukerrettigheter Finago, OCR-Gebyr, forhåndsvarsel etc.	14 435
Sum andre driftskostnader	**35 694**

Note nr. 5 - Disponible midler/Egenkapital

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01.	**730 912**	**1 274 212**
Endringer		
Innbetalt andelskapital	0	0
Årets resultat	494 959	-389 847
Opptak av langsiktig lån	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	356 697	153 453
Disponible midler pr. 31.12.	**869 174**	**730 912**
Annen egenkapital		
Andelskapital (31 andeler)	155 000	155 000
Egenkapital pr. 01.01.	-1 115 635	-725 788
Årets resultat	494 959	-389 847
Egenkapital pr. 31.12.	**-620 676**	**-1 115 635**

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 2025, tilsier at virkelig verdi av eiendommen er høyere enn borettslagets kortsiktige gjeld.
Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Note nr. 6 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet for kr. 120.000.000,- i år 2019
Avskrivningssatsen er satt til 0.
Dette er finansiert på følgende måte:

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

Note nr. 7 - Langsiktig fordringer og gjeld

	2025	2024
Lån i Nordea Bank ASA, opptatt i 2019		
Byttet bankforbindelse til DNB Bank ASA og refinansiert i 2023		
Gjeld 1/1	27 721 547	30 800 000
IN-ordning i løpet av året	0	2 925 000
Avdrag	356 697	153 453
Gjeld 31/12	**27 364 850**	**27 721 547**

Lånets betingelser - IN lån	36 000 000	Lånet nedbetales etter annuitetssprinsippet over 40 år. Lånet løper avdragsfritt de 5 første årene Først avdrag forfalt 30.12.2024
Rentesats 31/12	pt 4,94%	
Lånets betingelser - utbedringslån	2 000 000	Lånet nedbetales etter annuitetsprinsippet over 15 år
Rentesats 31/12	pt 4,95%	

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	**25 107 548**	**25 750 629**

Note nr. 8 - Pantstillelser

	2025	2024
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	**121 489 850**	**121 846 547**
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	120 000 000	120 000 000
Sum	**120 000 000**	**120 000 000**
Pantobligasjonenes pålydende	**126 000 000**	**126 000 000**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

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

Til generalforsamlingen i Bankgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bankgården Borettslag som viser et overskudd på kr 494 959. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå

SOLHØI REVISJON AS

som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 24. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

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 styreleder

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

5.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

Valgkomitèen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

NOTATER:

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 _____

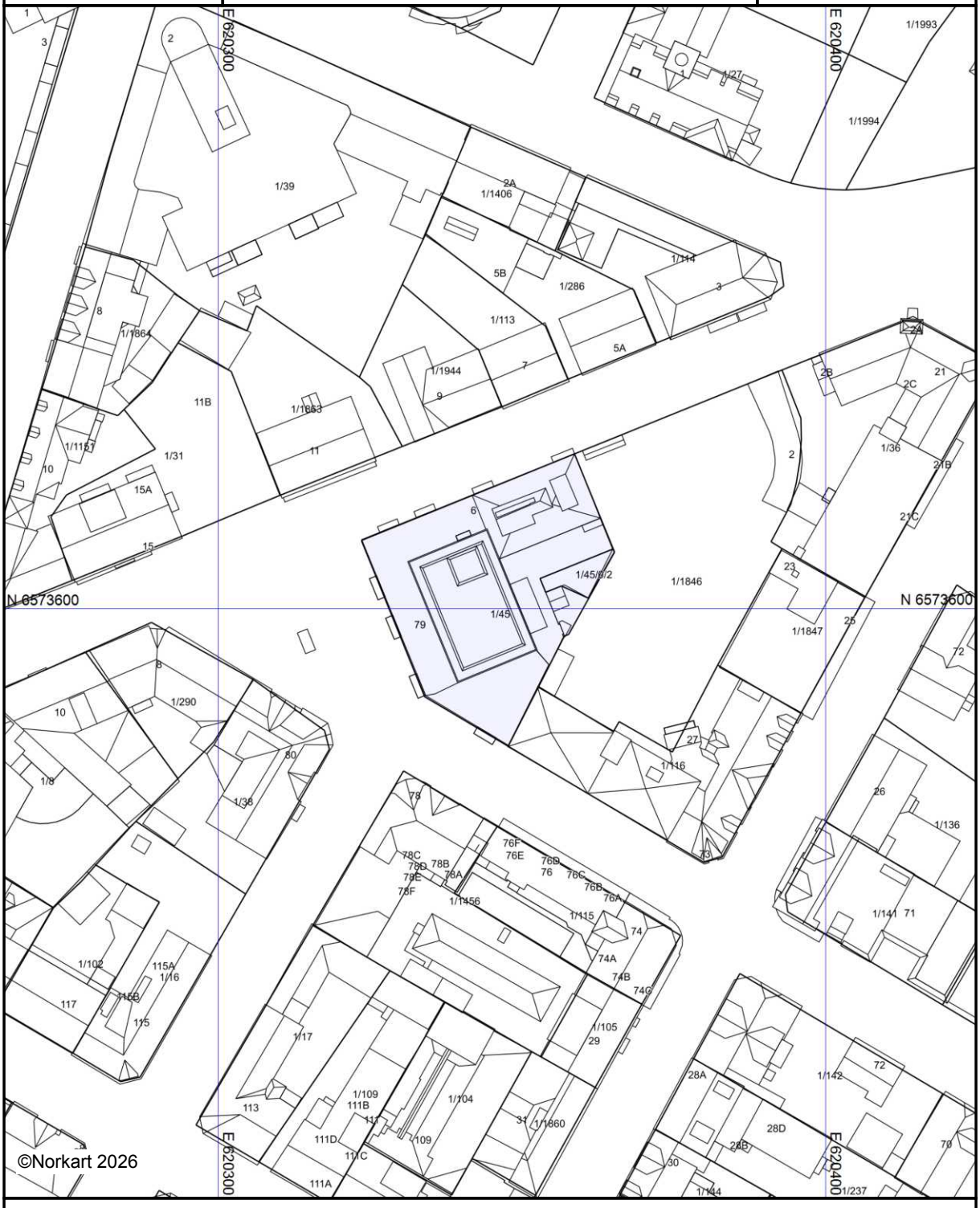
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/45/0/7
Adresse: Torggata 6
Utskriftsdato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Sarpsborg kommune

LINK ARKITEKTUR AS AVD FREDRIKSTAD
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/01905-54	24.01.2020

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

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

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

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Lilian Olsson
virksomhet byggesak, landbruk og kart

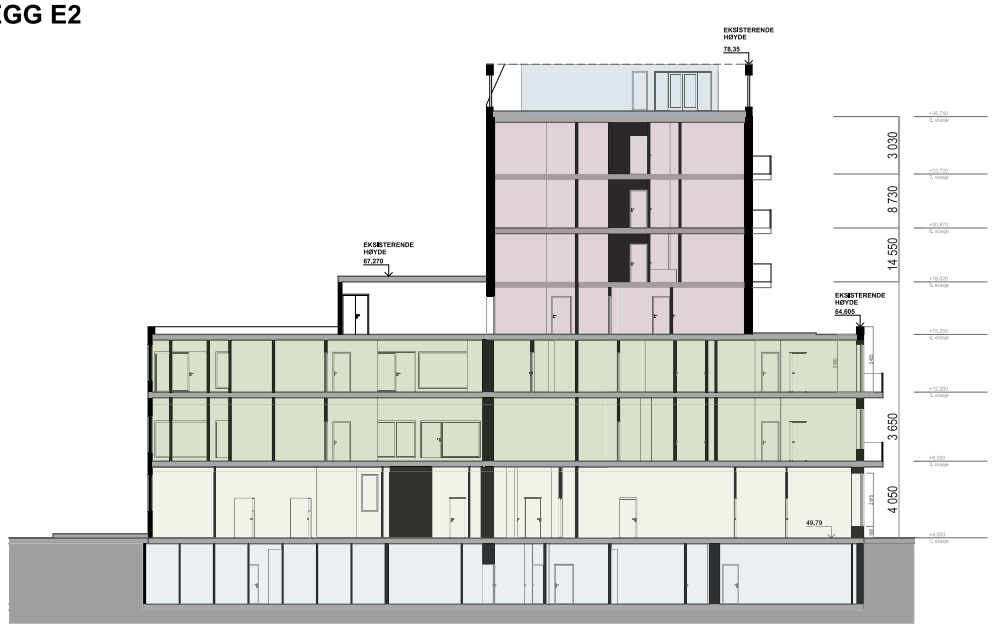
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Oslo og Viken er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

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

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

ESTATEC AS

VEDLEGG E2



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

SNITT - 3

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

LINK ARKITEKTUR

Fase: **Søknad om rammetillatelse**

Tiltakshaver: **ESTATEC AS**

Prosjekt: **Sparebankgården**
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Godkjent

Kontroll prosjekt

Sign.: ARA | Kontroll: MEB

Filnavn

Dato: 02.11.2017

Målestokk: **1:200**

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.: **1/45/**

Sign.: ARA | Kontroll: MEB

Prosjektnr.: **62606**

Tegningsnr.: **15**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning: **Snitt 3**

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: L:\50-16-62606 Sparebanken Sarpsborg\3 ARK - IARK\3-4 AC-FILER\62606 Sparebanken Sarpsborg_Salgstegninger 02112016.pln

Skatteetaten

Dato
17.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 921 666 470 Andelsnr 209

Eiendommens adresse:

Torggata 6, 1707 SARPSBORG

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 663 508
Som sekundærbolig:	kr 2 654 032

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kursiv Eiendomsmegling AS
E-post: markus.foss.andersen@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Bankgården BRL**

18.03.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.03.2026

Boligselskap:	Bankgården BRL
Organisasjonsnr:	921 666 470
Gnr./bnr:	1, 45
Eier(e):	Sonja Marie Mossestad
Andelsnr:	209
Adresse:	Torggata 6, 1707 Sarpsborg

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

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån per - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.65.76979
Nominell rente (flyt):	4,94 %
Innfrielsesår:	2059
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.03.2026:	kr 25 548 078
Andel av saldo:	kr 488 798
IN-ordning:	Ja

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

Lån II - Fasadeutbedring:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.79.02802
Nominell rente (flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2039
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.02.2026:	kr 1 816 772
Andel av saldo:	kr 32 484
IN-ordning:	Nei

Andelens totale fellesgjeld -

kr 521 282

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.516,– pr. md.
Eiendomsskatt	kr 382,– pr. md.
Kapitalkostnad (lån 1)	kr 2.486,– pr. md.
Lånekostnad (lån 2)	kr 284,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.668,– pr. md.

Felleskostnadene inkluderer:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 15 541	kr 521 282

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

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

Utskriftsdato: 13.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Torggata 6, 1707 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 132 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 139 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_01
	Delareal 1 139 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_01 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	1 139 m^2
BestemmelseOmrådenavn	H570_1
KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
Delareal	47 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Gleng
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	1 086 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Urban-høy C
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	1 139 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Bykjernen
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	7 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11046
Navn	Kvartal 70 m/vedtekter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.11.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/236/1146.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** Fell. parkering
	Delareal 1 065 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** Bolig /Forr./ kontor
	Delareal 1 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Felles
	Delareal 6 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** Annet fl.areal **Utdyp.** Felles

Id	11106
Navn	Torggata 2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12645/11106%20Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2015.02.2024%2C%20revidert%2009.05.2025.pdf

Delarealer	**Delareal**	62 m^2
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	UTE

Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/45/0/7
Adresse: Torggata 6
Utskriftsdato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000

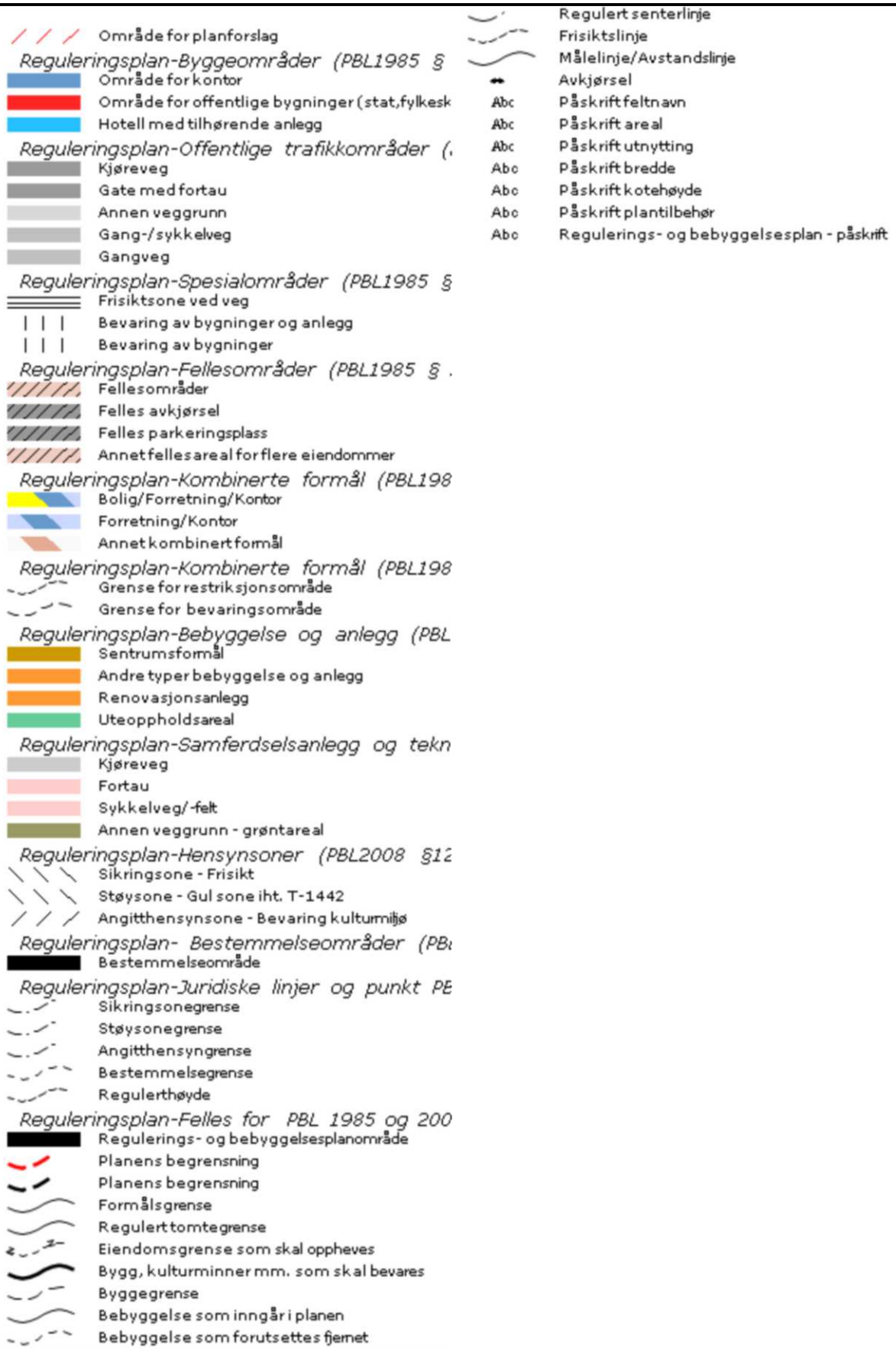
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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 Borett og bruksoverlating
4-1 Boretten
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4-2 Bruksoverlating
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5 Andelseiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand.
Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse
7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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

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

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

9-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

9-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 10 Generalforsamlingen
10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
11-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

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

TORGGATA 6

VEDLEGG E5

EKS. NY



KJELLER

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

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

LINK ARKITEKTUR

Fase
Søknad om rammetillatelse

Tiltakshaver
ESTATEC AS

Prosjekt
Sparebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. ARA | Kontroll MEB

Filnavn
62606 Sparebanken Sarpsborg_Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

Dato
13.11.2017

Målestokk
1:200

Kontroll utførende
Sign. ARA | Kontroll MEB

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/45/

Prosjektnr.:
62606

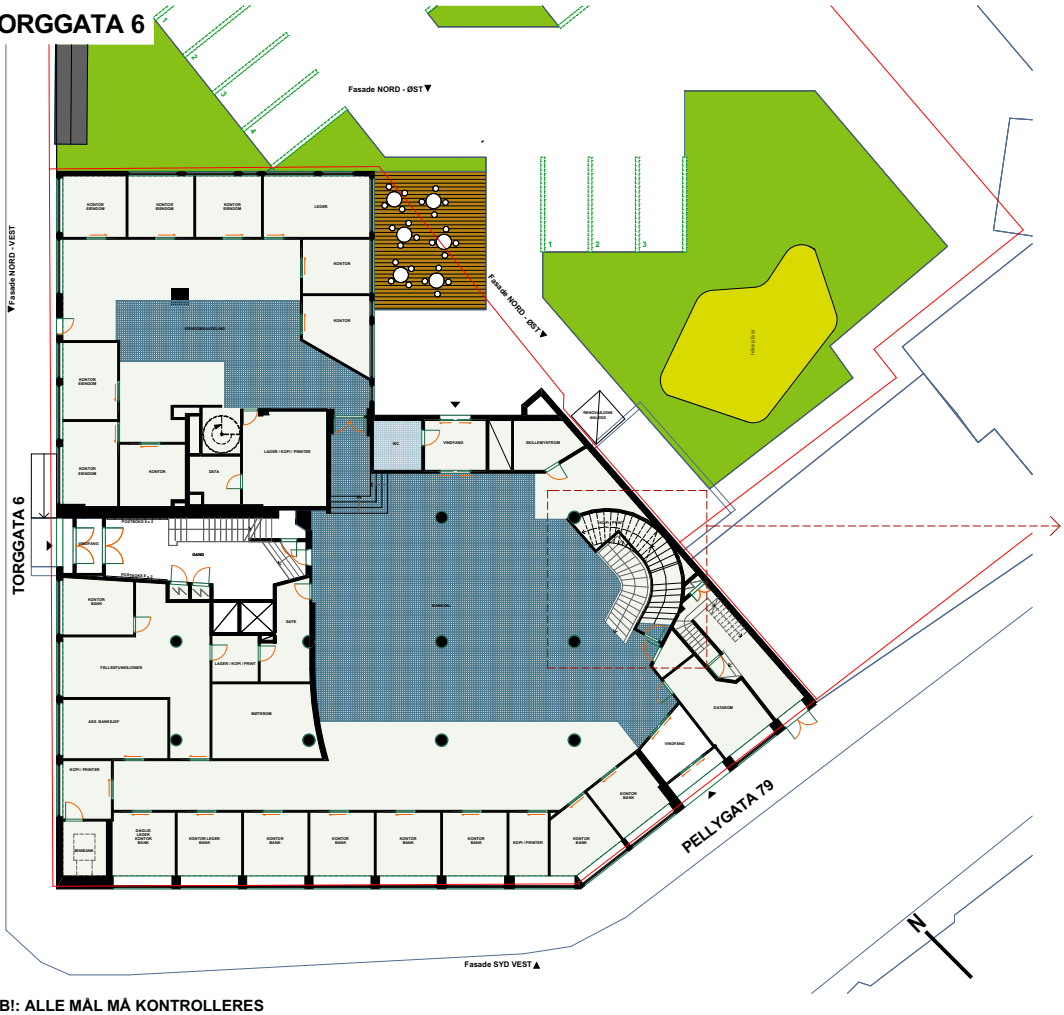
Tegningsnr.:
23-301

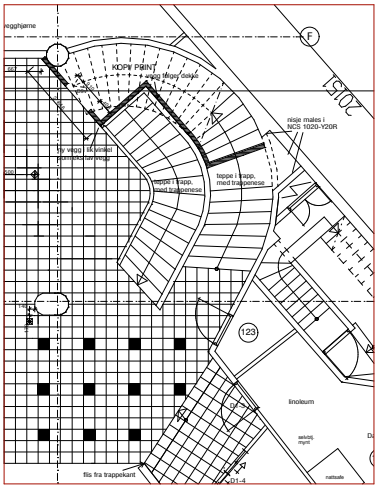
Type tegning:
0. Kjeller 1/45

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

TORGGATA 6

VEDLEGG E6





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

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

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

LINK ARKITEKTUR

Fase
Søknad om rammetillatelse

Tiltakshaver
ESTATEC AS

Prosjekt
Sparebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. **ARA** | Kontroll **MEB**

Filnavn
62606 Sparebanken Sarpsborg_Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

Dato
13.11.2017

Målestokk
1:100, 1:200

Kontroll utførende
Sign. **ARA** | Kontroll **MEB**

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/45/

Prosjektnr.:
62606

Tegningsnr.:
11

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
1. etasje 1/45

TORGGATA 6

VEDLEGG E6

EKS.	NY



2	KONTOR	11 LEILIGHET

UTGANGSPUNKT
BOLIGNUMMER (FRA VENSTRE MOT HØYRES FOLGER KLOKKA)

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

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

LINK ARKITEKTUR

Fase
Søknad om rammetillatelse

Tiltakshaver
ESTATEC AS

Prosjekt
Sparebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. ARA | Kontroll MEB

Filnavn
62606 Sparebanken Sarpsborg_Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

Dato
13.11.2017

Målestokk
1:200

Kontroll utførende
Sign. ARA | Kontroll MEB

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/45/

Prosjektnr.:
62606

Tegningsnr.:
10

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
2. etasje 1/45

TORGGATA 6

VEDLEGG E7



EKS.	NY

3	KONTOR	11 LEILIGHET

UTGANGSPUNKT
BOLIGNUMMER (FRA VENSTRE MOT HØYRES FOLGER KLOKKA)

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

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

LINK ARKITEKTUR

Fase
Søknad om rammetillatelse

Tiltakshaver
ESTATEC AS

Prosjekt
Sparebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. ARA | Kontroll MEB

Filnavn
62606 Sparebanken Sarpsborg_Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

Dato
13.11.2017

Målestokk
1:200

Kontroll utførende
Sign. ARA | Kontroll MEB

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/45/

Prosjektnr.:
62606

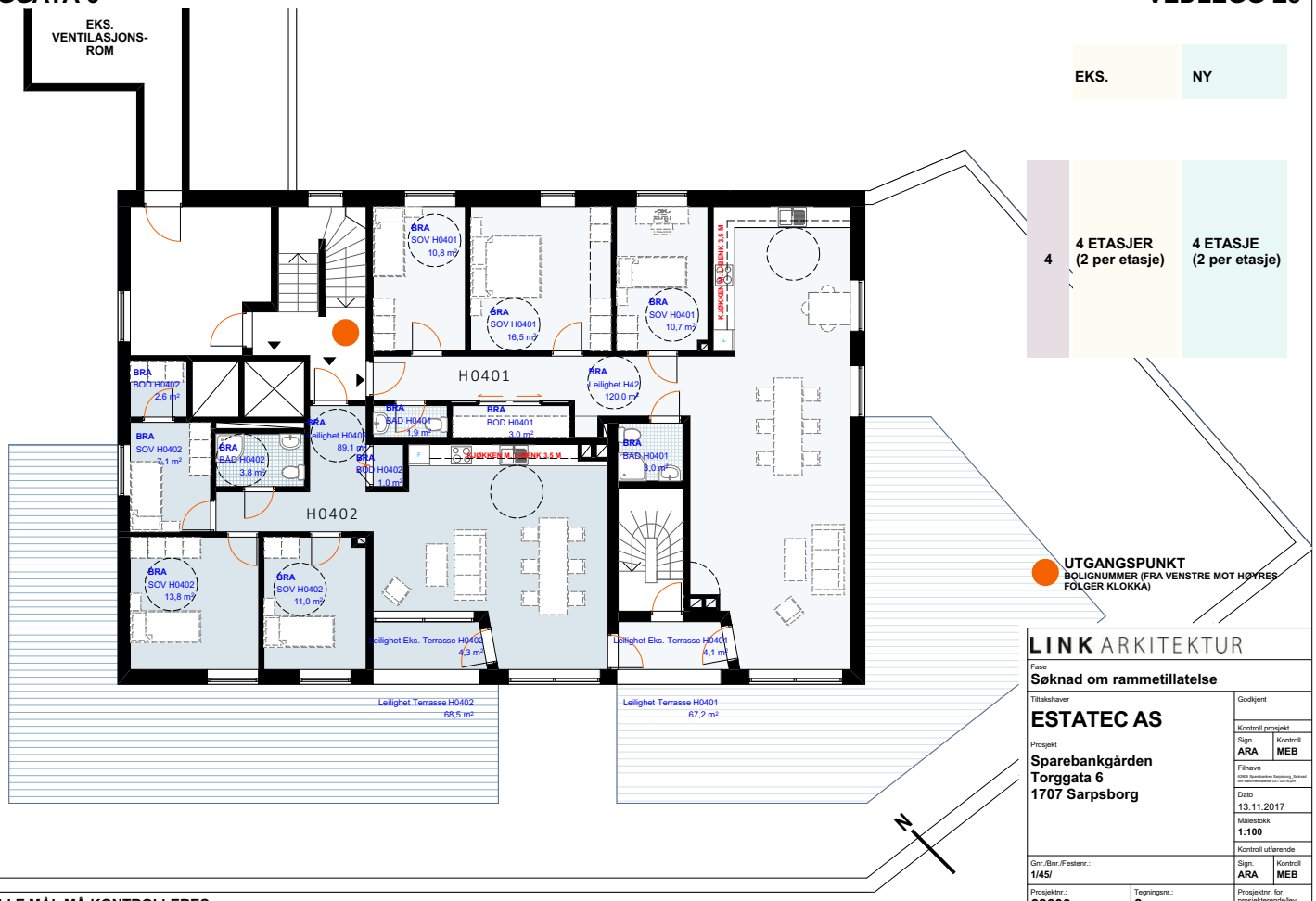
Tegningsnr.:
9

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
3. etasje 1/45

TORGGATA 6

VEDLEGG E8



	EKS.	NY
4	4 ETASJER (2 per etasje)	4 ETASJE (2 per etasje)

UTGANGSPUNKT
BOLIGNUMMER (FRA VENSTRE MOT HØYRES FØLGER KLOKKA)

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

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

LINK ARKITEKTUR

Fase
Søknad om rammetillatelse

Tiltakshaver
ESTATEC AS

Prosjekt
Sparebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. ARA | Kontroll MEB

Filnavn
62606 Sparebanken Sarpsborg_Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

Dato
13.11.2017

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. ARA | Kontroll MEB

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/45/

Prosjektnr.:
62606

Tegningsnr.:
8

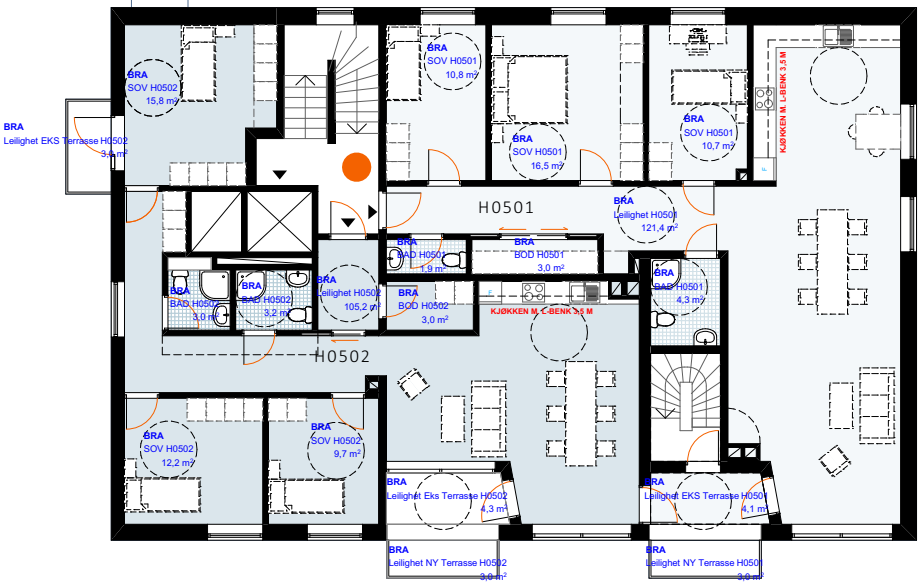
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
4. etasje 1/45

TORGGATA 6

VEDLEGG E9

	EKS.	NY
5	5 ETASJE (2 per etasje)	5 ETASJE (2 per etasje)



UTGANGSPUNKT
BOLIGNUMMER (FRA VENSTRE MOT HØYRES FOLGER KLOKKA)

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

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

LINK ARKITEKTUR

Fase
Søknad om rammetillatelse

Tiltakshaver
ESTATEC AS

Prosjekt
Sparebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. ARA | Kontroll MEB

Filnavn
62606 Sparebanken Sarpsborg_Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

Dato
13.11.2017

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. ARA | Kontroll MEB

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/45/

Prosjektnr.:
62606

Tegningsnr.:
7

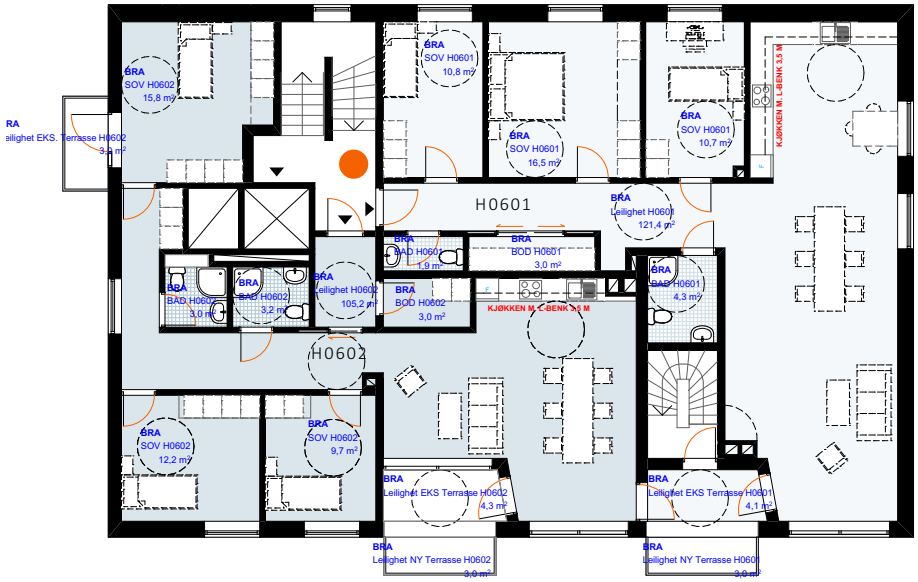
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
5. etasje 1/45

TORGGATA 6

VEDLEGG E10

	EKS.	NY
6	6 ETASJE (2 per etasje)	6 ETASJE (2 per etasje)



UTGANGSPUNKT
BOLIGNUMMER (FRA VENSTRE MOT HØYRES FOLGER KLOKKA)

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

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

LINK ARKITEKTUR

Fase: **Søknad om rammetillatelse**

Tiltakshaver: **ESTATEC AS**

Prosjekt: **Sparebankgården Torggata 6 1707 Sarpsborg**

Godkjent

Kontroll prosjekt. Sign. ARA Kontroll MEB

Filnavn: 62606 Sparebanken Sarpsborg_Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

Dato: 13.11.2017

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende Sign. ARA Kontroll MEB

Gnr./Bnr./Festenr.: **1/45/**

Prosjektnr.: **62606**

Tegningsnr.: **6**

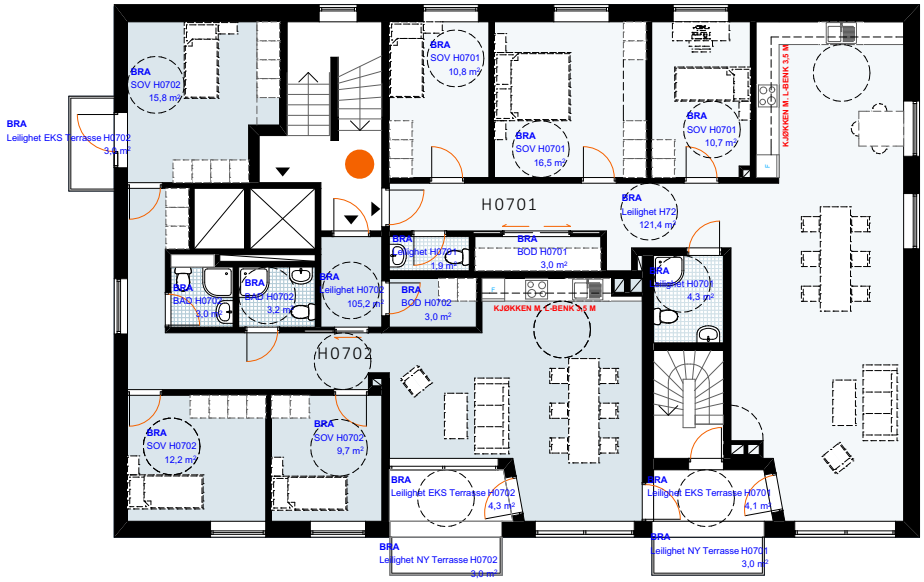
Type tegning: **6. etasje 1/45**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

TORGGATA 6

VEDLEGG E11

	EKS.	NY
7	7 ETASJE (2 per etasje)	7 ETASJE (2 per etasje)



UTGANGSPUNKT
BOLIGNUMMER (FRA VENSTRE MOT HØYRES FOLGER KLOKKA)

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

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

LINK ARKITEKTUR

Fase
Søknad om rammetillatelse

Tiltakshaver
ESTATEC AS

Prosjekt
Sparebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. ARA | Kontroll MEB

Filnavn
62606 Sparebanken Sarpsborg_Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

Dato
13.11.2017

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. ARA | Kontroll MEB

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/45/

Prosjektnr.:
62606

Tegningsnr.:
5

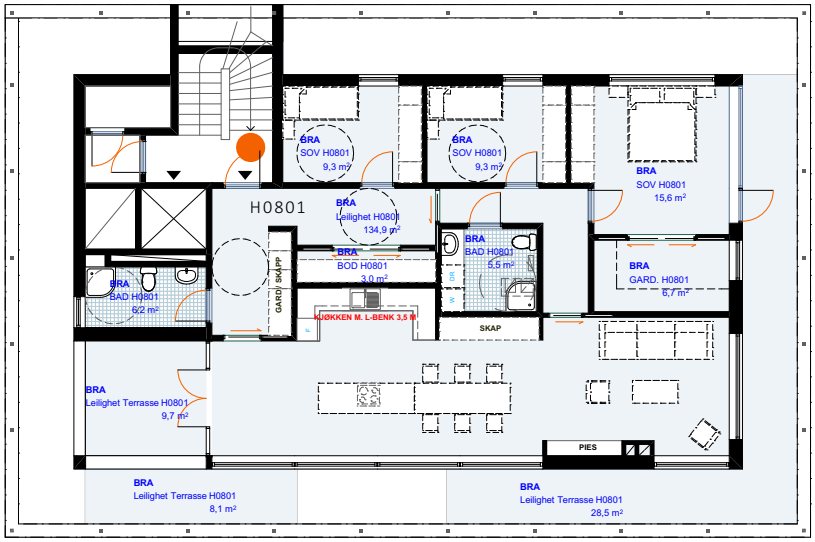
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
7. etasje 1/45

TORGGATA 6

VEDLEGG E12

	EKS.	NY
8	BOD	1 LEILIGHET



UTGANGSPUNKT
BOLIGNUMMER (FRA VENSTRE MOT HØYRES FOLGER KLOKKA)

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

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

LINK ARKITEKTUR

Fase
Søknad om rammetillatelse

Tiltakshaver
ESTATEC AS

Prosjekt
Sparebankgården
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. ARA | Kontroll MEB

Filnavn
62606 Sparebanken Sarpsborg_Søknad om Rammetillatelse 02112016.pln

Dato
13.11.2017

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. ARA | Kontroll MEB

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/45/

Prosjektnr.:
62606

Tegningsnr.:
23-201

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
8. etasje 1/45

Nasjonal planID: 3105 11106

Sarpsborg kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Torggata 2



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 19.06.2025

Datert: 15.02.2024 Revidert: 09.05.2025

Planen er utarbeidet av KB arkitekter

Innholdsfortegnelse

1 FORMÅLSPARAGRAF 4

2 REGULERINGSFORMÅL 4

2.1 Bebyggelse og anlegg 4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 4
2.3 Hensynsoner 4
2.4 Bestemmelsesområder 4

3 FELLESBESTEMMELSER 4

3.1 Arkitektur, estetisk utforming og stedstilpassing 4
3.2 Lek og uteopphold 5
3.3 Kulturminner 5
3.4 Støy 5
3.5 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet 5
3.6 Vann- og avløp 6
3.7 Overvannshåndtering 6
3.8 Geotekniske forhold 6
3.9 Fjernvarme 7
3.10 Naturmangfold 7
3.11 Adkomst 7
3.12 Parkering 7
3.13 Energianlegg 8
3.14 Kriminalitetsforebyggende tiltak 8

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG 8

4.1 Sentrumsformål 8
4.2 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA) 9
4.3 Uteoppholdsareal (UTE) 9
4.4 Renovasjonsanlegg (o_RA) 10

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 11

5.1 Fellesbestemmelser 11
5.2 Kjørevei (o_KV) 11
5.3 Fortau (o_FO1-2) 11
5.4 Sykkelanlegg (o_SA) 11

6 HENSYNSSONER 11

6.1 Frisikt (H140) 11
6.2 Støy – gul sone (H220) 12

7 BESTEMMELSESOMRÅDER 12

7.1 Bestemmelsesområde #1 12

8 DOKUMENTASJONSKRAV 12

8.1 Utomhusplan med takplan 12
8.2 Material- og fargevalg 12
8.3 Luftkvalitet 12
8.4 Støy 13
8.5 Forurenset grunn 13
8.6 Anleggs- og riggplan 13
8.7 Teknisk infrastruktur: vann, avløp, overvann, fjernvarme og energianlegg 13
8.8 Geotekniske forhold 13
8.9 Renovasjon 13
8.10 Bokvalitet 13

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 14

9.1 Rekkefølgekrav ved igangsettingstillatelse 14
9.2 Rekkefølgekrav ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest 14

10 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE 14

1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å legge til rette for boligfortetting og næring mot Torggata. Bebyggelsen skal tilpasses gateløpet, omkringliggende bebyggelse/kulturmiljø og utformes med gode arkitektoniske kvaliteter, og med materialer av høy kvalitet. Det skal etableres attraktive felles uteoppholdsarealer tilpasset alle aldersgrupper.

2 REGULERINGSFORMÅL

(Jf. pbl § 12-5 og 12-6)
Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål og hensynsoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Uteoppholdsareal (UTE)
- Sentrumsformål (SF)
- Renovasjon (o_RA)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjørevei (o_KV)
- Fortau (o_FO1-2)
- Sykkelanlegg (o_SA)

2.3 Hensynsoner

(jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone (H_140)
- Gul sone iht. rundskriv T-1442 (H_220)

2.4 Bestemmelsesområder

(Jf. pbl § 12-1)

- Bestemmelsesområde #1

3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Arkitektur, estetisk utforming og stedstilpassing

Ny bebyggelse, anlegg og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Bebyggelse og anlegg skal tilpasses nærliggende kulturmiljø og utformes i henhold til prinsippene beskrevet i tilpasningsbeskrivelse dat. 05.02.2024.

Material, fargevalg og volum skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø, uten krav om direkte stilkopiering.

Fasade mot vest skal ha vertikal inndeling i form av farge og/eller materialbruk.

Fasade mot Torggata skal ha tydelig vertikal inndeling i form av farge og materialer. Vertikal inndeling skal vises på tak i form av ulik gesims og mønehøyde. Takform mot Torggata skal være skrå med takvinkel mellom 25 og 50 grader.

3.2 Lek og uteopphold

Det skal avsettes minimum 15 m^2 uteoppholdsareal (MUA) per boenhet og minimum 100 m^2 leke areal. Leke areal beregnes som en del av MUA.

Felles uteoppholdsarealer i bakgård skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for ulike brukere og aldersgrupper. Prinsipper for plassering av funksjoner vist i illustrasjonsplan dat. 14.09.23, rev. 07.05.2025 skal følges.

3.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

3.4 Støy

a) Ved oppføring av støyfølsom bebyggelse og etablering av uteoppholdsarealer skal anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 overholdes.

b) Innenfor områder der beregnede grenseverdier for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442/2021.

c) Støyutsatte boenheter skal ha minimum halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom til stille side og tilgang til egnet uteoppholds- og leke areal med tilfredsstillende støyforhold.

3.5 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser i tabell 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

3.6 Vann- og avløp

Vann- og avløpsanlegg skal opparbeides i henhold til prinsippene vist i Envidans «VAO-rapport til regulering», datert 03.07.2023, Dokument iD: RAP_23002-1

Ved etablering av varige konstruksjoner, vegetasjon (trær) og nedgravde renovasjonsløsning skal det tas hensyn til eksisterende VA-ledningsnett. Samtykke fra ledningseier for tiltak nærmere enn 4 meter fra ledninger skal foreligge ved rammetillatelse.

3.7 Overvannshåndtering

a) VAO-rapport, datert 03.07.2023, skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering innenfor planområdet.

b) Tretrinnsstrategien legges til grunn for overvann og flomveier. Overvann skal håndteres på egen grunn, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Overvannshåndtering skal planlegges som et bruks- og opplevelseselement i uteoppholdsarealer.

c) Uteoppholdsarealer skal utformes slik at overskudd av overvann ved store nedbørsmengder ledes i flomveger bort fra bebyggelse.

d) Det tillates påslipp på inntil 2 l/s til kommunalt overvannsnett

3.8 Geotekniske forhold

a) NVEs veileder og foreliggende rapport «områdestabilitets vurdering», datert 26.09.2023, skal legges til grunn ved videre prosjektering.

b) Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjektertes i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse. Det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene for videre planer i forbindelse med byggesøknad i tiltakskategori K3 og K4.

c) Det skal dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig både i anleggsfasen og permanent. Lokalstabilitet og evt. sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker.

d) Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres ytterligere sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen legges til grunn ved rammesøknad.

3.9 Fjernvarme

Byggverk innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

3.10 Naturmangfold

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

3.11 Adkomst

Kjøreadkomster er vist med piler. Pilene er veiledende for adkomstenes plassering og kan justeres inntil 1 meter til hver side. krav til frisikt skal innfris. Antall piler og hvilken side av eiendommen som skal ha adkomst er bindende. Utforming og plassering av avkjørsel skal dokumenteres i situasjonsplan og godkjennes av kommunal veimyndighet.

3.12 Parkering

Det tillates etablert parkering under bakken under følgende formål: Sentrumsformål, uteoppholdsareal og andre typer bebyggelse og anlegg.

Sykkelparkering:

a) Det skal opparbeides sykkelparkering for:
Leilighet < 50 m^2 BRA: minimum 1 sykkelparkeringsplass per boenhet.
Leilighet > 50 m^2 BRA: minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

b) Det skal opparbeides minst 1 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA forretning/kontor/tjenesteyting.

c) Sykkelparkering for beboere skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.

d) Minst 50 % av minimumsantallet for sykkelparkeringsplassene skal plasseres i parkeringskjeller eller skal ha overbygg.

e) Det skal etableres minimum 10 ladepunkter for sykkel i parkeringskjeller.

f) Minimum 10% av sykkelparkeringsplasser skal være tilrettelagt for lastesykkel.

Bilparkering:

a) Det tillates opparbeidet maksimalt 1 parkeringsplass pr. boenhet.

b) Det tillates opparbeidet maksimalt 1 parkeringsplass per 100 m^2 BRA forretning/kontor/tjenesteyting.

c) Minst 10 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert for mennesker med nedsatt funksjonsevne, minimum én plass.

d) Parkering skal skje i parkeringsanlegg under terreng.

e) Alle parkeringsplassene skal ha fremlagt føringer for el-billading.

3.13 Energianlegg

Innenfor areal avsatt til sentrumsformål og uteoppholdsareal, tillates oppføring av ny nettstasjon(er). Nettstasjoner tillates oppført inntil eiendomsgrense. Fargebruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
Frittstående nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra rom for varig opphold. Nettstasjon kan tillates integrert i ny bebyggelse. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

3.14 Kriminalitetsforebyggende tiltak

a) Passasjer og gårdsrom skal være oversiktlige.

b) Passasjer tillates stengt av på nattestid.

c) Passasjer og gårdsrom skal være belyst.

d) Bebyggelse skal ha vinduer mot gårdsrommet.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Sentrumsformål

a) Arealbruk: Innenfor sentrumsformål tillates forretning, kontor, bolig, servering og tjenesteyting, konsulentvirksomhet, service og virksomhet med allmennyttige formål. Under tjenesteyting tillates ikke underkategoriene barnehage, sykehus, sykehjem, fengsel, omsorgsboliger og døgninstitusjoner. Hotell og annen form for overnattingsvirksomhet tillates ikke. Bruk til sjenanse for boliger tillates ikke.

b) Plassering og byggehøyde: Maksimale byggehøyder er angitt i plankartet. Det skal være variasjon i byggehøyder mot Torggata.
Langs Torggata skal bebyggelsens hovedfasadeliv ligge i formålsgrensen.

c) Utnyttelse: Maksimal %-BYA er100%.

d) Solceller tillates på tak, med unntak av tak som vender mot Torggata.

e) Mindre luftinntak/ utkast o.l. tillates på tak.

f) Takoppbygg, heis og andre tekniske installasjoner tillates på tak som ikke vender mot Torggata, inntil 1,5 meter over fastsatte kotehøyder for gesims.

g) Utforming og estetikk:
Fasadematerialer skal være av tre, tegl eller puss. Bebyggelse med fasadelengde over 15-20 meter skal deles opp vertikalt, og skal fremstå som ulike bygningskropper som ligger inntil hverandre.

Minst 60% av gatefasadene i 1.etasje mot Torggata skal være aktive. Aktiv fasade skal ha store vinduer.

Høye, tette og ensartede sokler tillates ikke.

Mot Torggata tillates balkonger fra 3. etasje, og franske balkonger fra 2. etasje. Balkonger tillates utkraget inntil 1 meter.

Fasader mot uteoppholdsareal (UTE) tillates med utkragede balkonger på inntil 1 meter, med unntak av bestemmelsesområde #1, hvor det kan tillates utkragede balkonger på inntil 2 meter.

Rekkverk til balkonger/ franske balkonger skal være utført med vertikale spiler. Innglassing tillates ikke.

h) Boligkvalitet og boligsammensetning:
Leilighetssammensetning skal ha variasjon med leiligheter fra 1 – 3 roms boenheter.
Det skal minimum etableres en 3 roms leilighet, seks to romsleiligheter, 20 1-romsleiligheter, mens øvrige leiligheter tillates med valgfri størrelse.

Minimum 70% av boenhetene skal ha balkong/fransk balkong.

i) Det tillates ikke bolig i 1. etasje mot Torggata (strøksgate), men bolig kan tillates i 1. etasje mot bakgård.

j) Takterrasser:
Det kan etableres takterrasser for felles uteopphold. Oppholdsarealer kan etableres i kombinasjon med blågrønne takflater for overvannshåndtering. Takterrasser skal være utformet slik at det gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Felles takterrasser skal tilrettelegges for sittegrupper og ha beplantning i form av f.eks. busker, stauder og klatreplanter. Det tillates bruk av plantekasser.

4.2 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

Innenfor arealet tillates teknisk rom og trappehus fra parkeringskjeller.

4.3 Uteoppholdsareal (UTE)

Alle boenheter skal ha tilgang til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold.

a) Situasjonsplan dat. 31.05.23 rev 07.05.2024 vedlagt planforslaget skal være retningsgivende for utforming.

b) Det skal etableres minimum 100 m^2 leke areal innenfor formålet.

c) Uteoppholdsarealer skal opparbeides med variert møblering og beplantning. Det skal etableres sitteplasser, pergola, elementer for lek, trening og aktivitet for mennesker i alle aldre.

d) Minimum 30 % av arealet skal ha grønne flater hvor det skal benyttes pollinerende vekster, varierte grønne elementer, bed og trær som er egnet for å fremme det urbane naturmangfoldet. Det skal benyttes lokale arter og arter som er til nytte for småfugler og innsekter.

e) Overflater, belysning, møbler og beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Uteoppholdsarealer skal ikke asfalteres.

f) Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre utformingsdetaljer. Materialer som benyttes skal være solide og være lett å vedlikeholde.

g) Inngjerdinger utover det som er påkrevd av sikkerhetshensyn, tillates ikke.

h) Det skal etableres vegetasjonsdekke for beplanting på terreng/ parkeringslokk, med jorddybde som sikrer gode vekstforhold for den aktuelle beplantingen.

i) For boliger i første etasje som henvender seg ut mot gårdsrommet, kan det etableres forhager/markterrasser på inntil 15 m^2 per boenhet. Det skal etableres tydelig skille mellom private og felles arealer. Private uteoppholdsarealer på terreng, skal i materialitet tilpasses bebyggelsen.

j) Dersom ny jord tilføres, skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

k) Lekeareal
Arealer som skal opparbeides til lek skal inneholde flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, aktivitetsskapende elementer for barn og voksne, og møblering for opphold, inkludert minimum 4 benker. Lekearealet skal inneholde minimum klatre-, balanse- og sklielementer. Leke- og aktivitetsskapende elementer skal ha tre som hovedmateriale. Det skal brukes naturlig fallunderlag. Gummidekke tillates ikke.

4.4 Renovasjonsanlegg (o_RA)

Innenfor areal avsatt til renovasjonsanlegg skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning som vist i renovasjonsteknisk plan dat. 15.02.2024. Det skal legges vekt på god kvalitet i materialbruk og utforming. Renovasjonsanlegget skal

dimensjoneres for at også nabobebyggelse skal kunne knytte seg til anlegget. Sarpsborg kommune avgjør hvilke eiendommer som kan tilknyttes anlegget.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

5.1 Fellesbestemmelser

a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.

b) Fri sikt skal i avkjørsler sikres i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers overflate. Enkeltstående stolper og høystammede trær kan tillates.

c) Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt(brostein).

d) Det tillates etablert beplantning i Torggata i form av rabatter eller trær.

5.2 Kjørevei (o_KV)

Kjørevei o_KV (Torggata) er offentlig.

5.3 Fortau (o_FO1-2)

a) Fortau FO1 og FO2 er offentlige.

b) FO1 skal ha en bredde tilsvarende dagens fortau.

c) FO2 skal ha en opparbeidet bredde tilsvarende bredden vist i plankartet. Innenfor FO2 tillates det etablert beplantning i form av rabatter eller trær.

d) Det tillates kjøring til eiendommer over fortau.

5.4 Sykkelanlegg (o_SA)

Sykkelanlegg (SA) er offentlig og skal ha en opparbeidet bredde tilsvarende bredden vist i plankartet.

6 HENSYNSSONER

(jf. pbl 12-6)

6.1 Frisikt (H140)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Enkeltstående trær, søyler og stolper kan tillates.

6.2 Støy – gul sone (H220)

Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdier for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442.

7 BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor området tillates balkonger utkraget inntil 2 meter utover formålsgrense SF.

8 DOKUMENTASJONSKRAV

8.1 Utomhusplan med takplan

(jf. pbl. § 12-7, nr 12)
Ved søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad. Utomhusplanen skal vise:

- Omsøkt tiltaks plassering og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Kotesatt eksisterende og planlagt terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende vegetasjon som skal bevares/felles og ny vegetasjon. Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Eksisterende og planlagte flater på eiendommen og tilhørende tenkt bruk.
- Uteoppholdsareal og lekearealer.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, fortau, ladestasjoner og parkering for bil og sykkel.
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy.
- Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder og nødvendig snuplass.
- Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
- Areal for snøopplag.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering av skilt og reklame.

Som del av planen skal det inngå en estetisk redegjørelse som blant annet beskriver materialvalg og kvaliteter i uterommene.

8.2 Material- og fargevalg

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1)
Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for material – og fargevalg på tiltakets flater og detaljer (f.eks. ved hjelp av bilder av materialer og/eller NCS-koder).

8.3 Luftkvalitet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Det skal utarbeides en luftfaglig rapport i tråd med T-1520 før tillatelse gis. Eventuelle avbøtende tiltak som kommer fram i rapporten og som er nødvendige for å oppnå tilfredsstillende verdier må ivaretas. Anbefalingene i den luftfaglige rapporten skal følges.

8.4 Støy

(jf. Pbl. §12-7, ledd nr 12)
Før det gis igangsettings-tillatelse skal det utarbeides støyfaglig utredning i henhold til pkt.3.4 og 3.5.

8.5 Forurenset grunn

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 12)
Før det gis rammetillatelse for bygge- og gravearbeider innenfor planområdet, skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning. Undersøkelsene skal utføres som beskrevet i TA-2553/2009 og NS-ISO 10381-5:2005. Dersom det påvises grunnforurensning, skal det utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningsforskrift av 1. juli 2004, kap. 2. Godkjenning av tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn skal foreligge før igangsettelsestillatelse kan gis.

8.6 Anleggs- og riggplan

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)
Før det gis igangsettings -tillatelse skal det utarbeides anleggs- og riggplan. Planen skal beskrive trafikk/ trafikksikkerhet, sikring av nærliggende bebyggelse, tiltak mot støv og støy, øvrige sikringstiltak i anleggsfasen.

8.7 Teknisk infrastruktur: vann, avløp, overvann, fjernvarme og energianlegg

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)
Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides VAO-detaljplan, redegjørelse for fjernvarme, og redegjørelse for energianlegg, jf. Pkt. 3.4, 3.5, 3.9 og 3.13. VAO-detaljplan skal godkjennes av kommunens VA-myndighet.

8.8 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)
Før det gis igangsettingstillatelse skal grunnforhold dokumenteres og utredes, jf. 3.8.

8.9 Renovasjon

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)
Før det gis igangsettingstillatelse må detaljert løsning for renovasjonsanlegg være godkjent av kommunens renovasjonsmyndighet, jf. Pkt. 4.4.

8.10 Bokvalitet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)
Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres løsning for lek, MUA, leilighetsfordeling og balkonger, jf. Pkt. 3.2, 4.1 h) og i).

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. Pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10 og 12)

9.1 Rekkefølgekrav ved igangsettingstillatelse

(jf. Pbl § 12-7, ledd nr. 10)
Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende være sikret opparbeidet:

- Separering av vann- og avløpsledninger fra kum 15779 til kum 15777
- Sykkelanlegg fra krysset Karl Johans gate x til krysset Torggata Glengsgata x Olav Haraldssons gate

9.2 Rekkefølgekrav ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 10)
Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis skal følgende være ferdigstilt/dokumentert eller sikret opparbeidet og dokumentert:

- Adkomst(er)
- Fortau (FO1_FO2)
- Ladeinfrastruktur
- Lek og uteoppholdsareal med vegetasjon og beplantning (Ved ferdigstilling på vinteren skal grøntanlegg og beplantning være ferdigstilt senest innen 1. juni påfølgende sommer)
- Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy
- Overvannstiltak
- Parkering (bil og sykkel)
- Renovasjonsanlegg
- Teknisk infrastruktur (fjernvarme, energianlegg, VA)

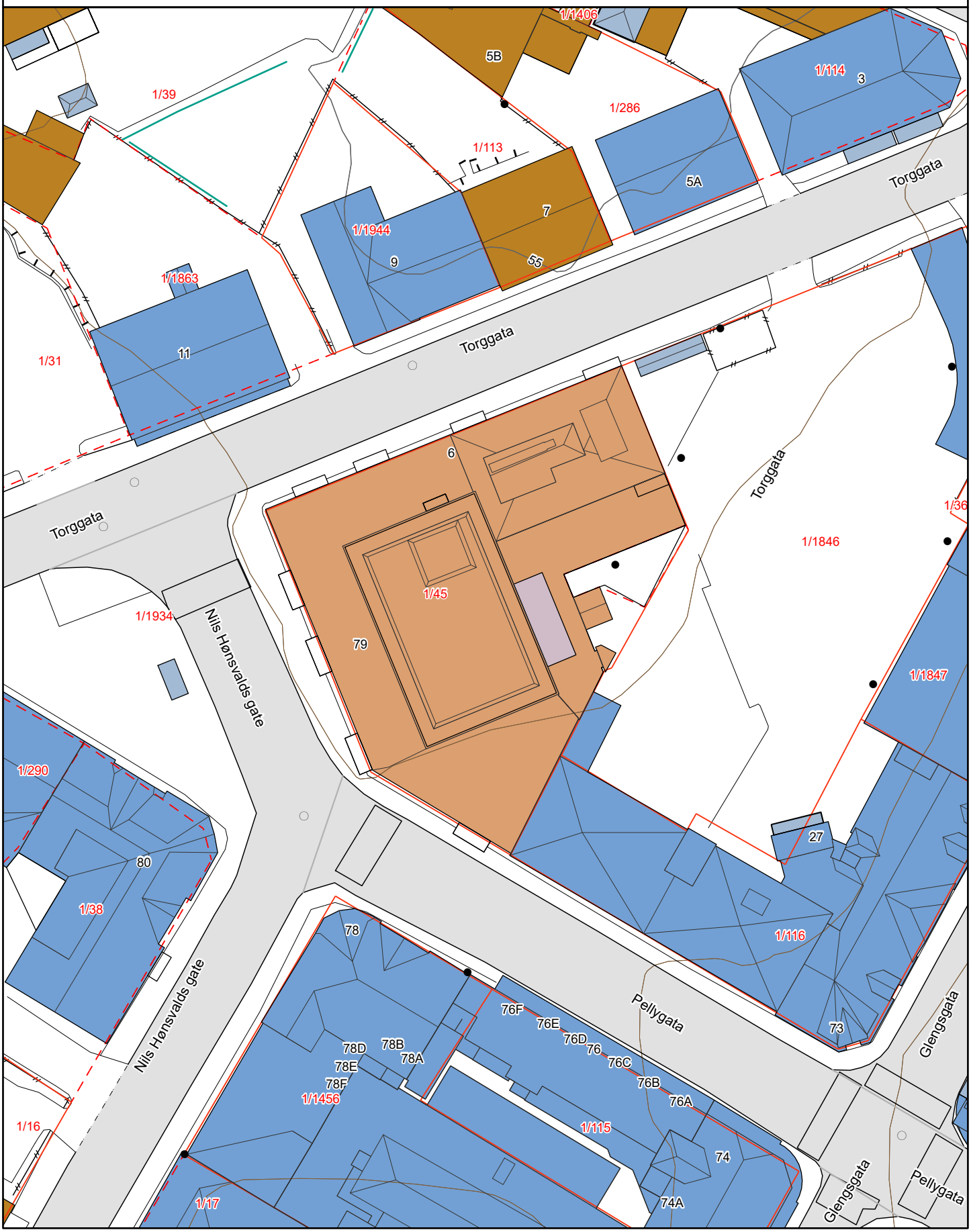
10 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- Tilpasningsbeskrivelse dat. 05.02.2024, KB arkitekter AS
- Illustrasjonsplan, dat. 31.05.23 rev. 07.05.2025, Skytøya
- Torggata 2 VAO-rapport til regulering, dat. 03.07.23, Envidan
- Områdestabilitetsvurdering RIG-2023-275-GS, dat. 26.09.2023, GEOTEKNIKK1

Oversiktskart

Adresse: **Torggata 10, 1707 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/1/45/0/7**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2235 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.01.2026



Matrikkelkart

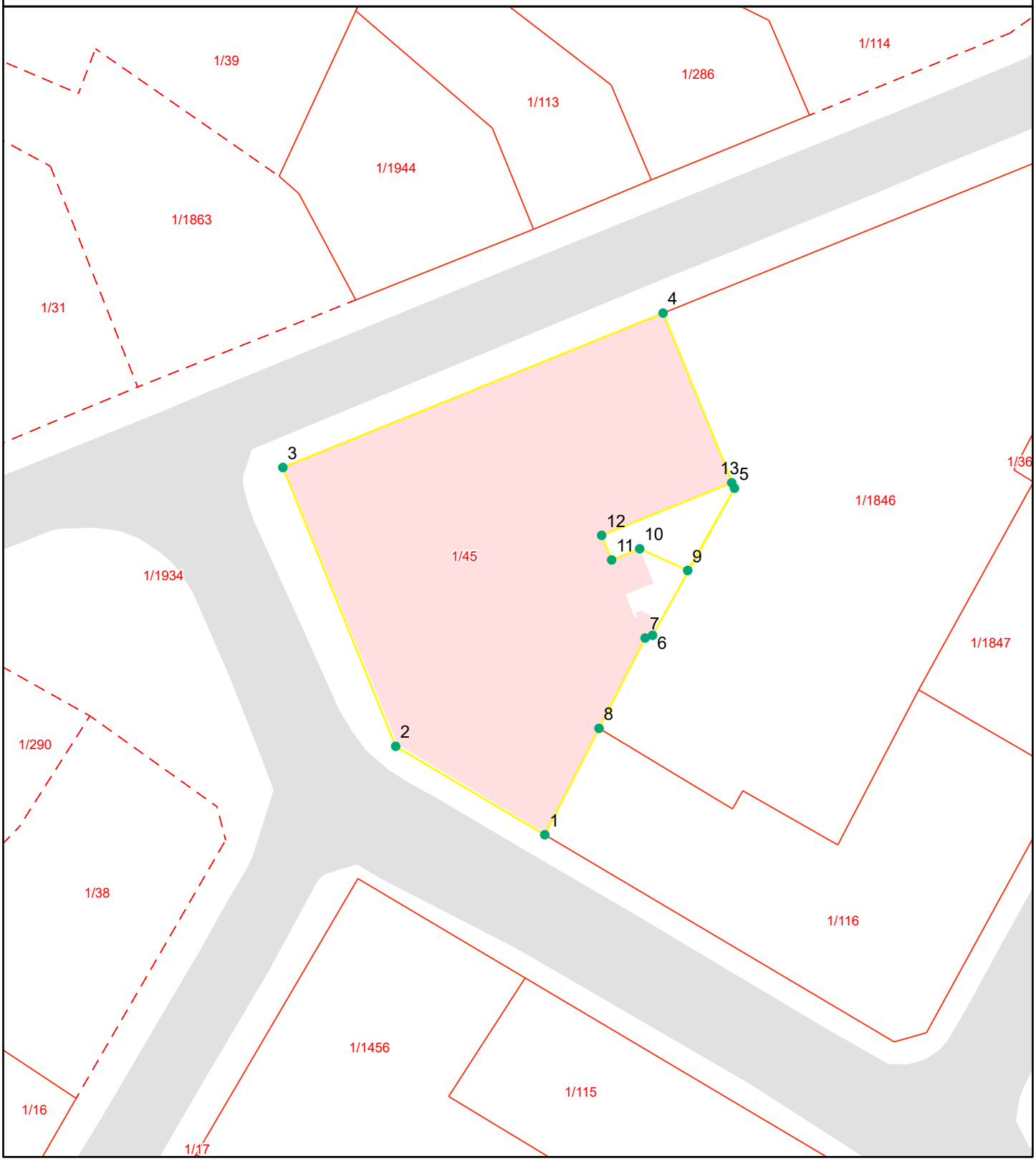
Adresse: **Torggata 10, 1707 Sarpsborg**
Gnr/bnr: **3105/1/45/0/7**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1096 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1096 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6573577.39	620347.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	16	0
2	6573585.54	620334.01	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	27.73	0
3	6573611.23	620323.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	37.88	0
4	6573625.46	620358.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	17.44	0
5	6573609.32	620365.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	15.52	0
6	6573595.77	620357.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	0.73	0
7	6573595.52	620357.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	9.36	0
8	6573587.19	620352.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	11.01	0
9	6573601.74	620360.96	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	4.86	0
10	6573603.74	620356.53	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	2.79	0
11	6573602.71	620353.94	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	2.45	0
12	6573604.98	620353.02	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	12.95	0
13	6573609.82	620365.03	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	0	0

Matrikkelkart

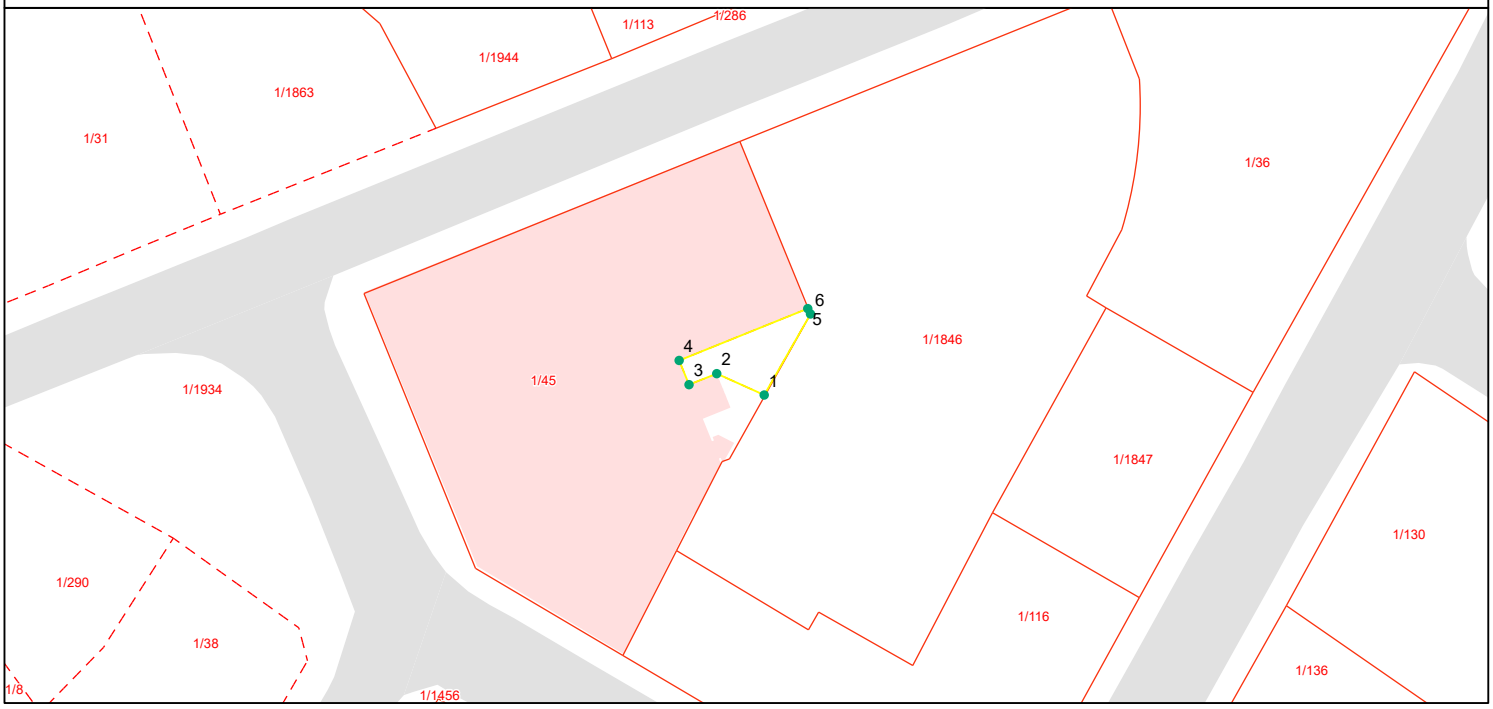
Adresse: **Torggata 10, 1707 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/1/45/0/7**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 43 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 43 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6573601.74	620360.96	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	4.86	0
2	6573603.74	620356.53	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	2.79	0
3	6573602.71	620353.94	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	2.45	0
4	6573604.98	620353.02	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	12.95	0
5	6573609.82	620365.03	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	0.56	0
6	6573609.32	620365.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	8.72	0

Matrikkelkart

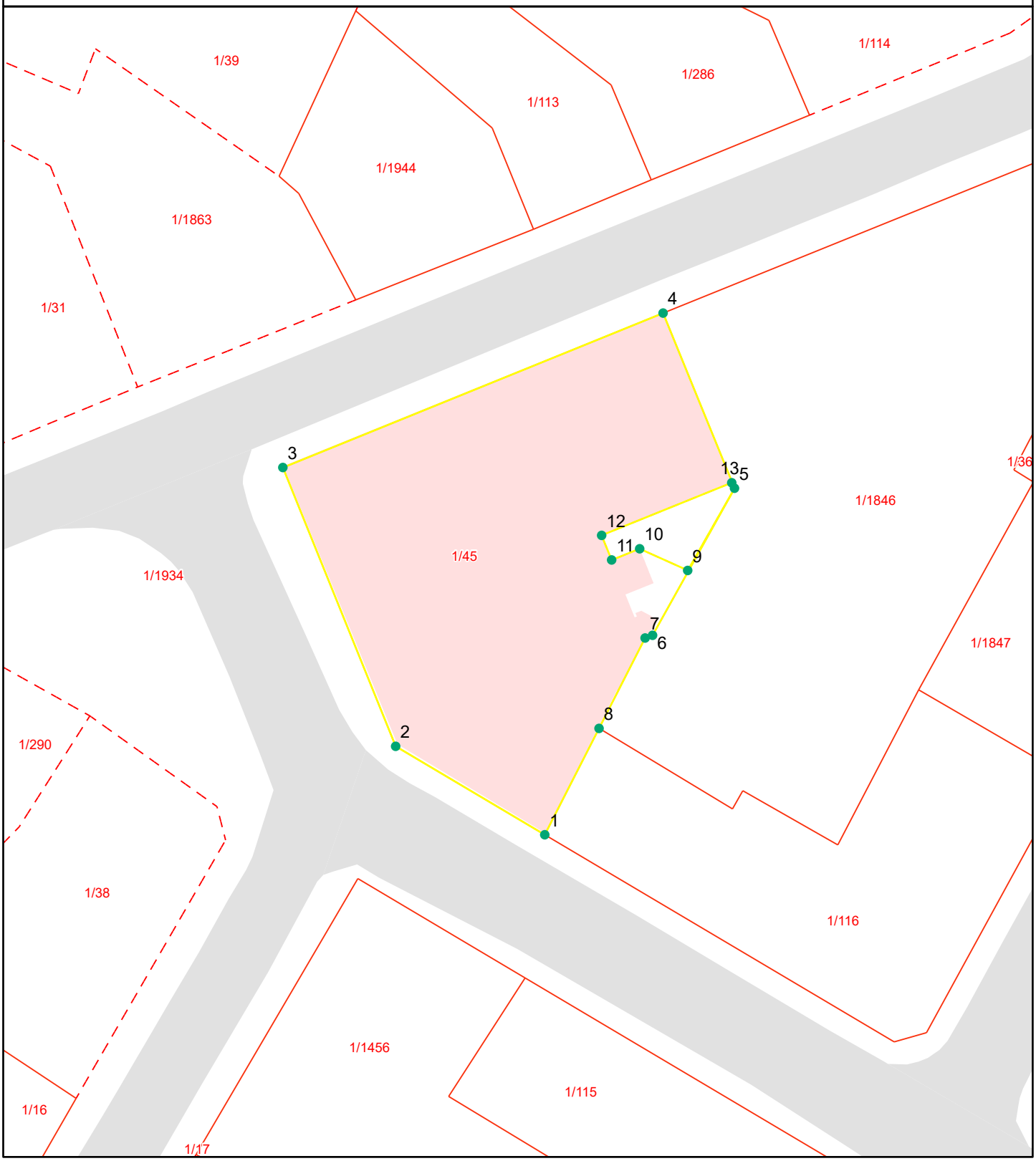
Adresse: **Torggata 10, 1707 Sarpsborg**
Gnr/bnr: **3105/1/45/0/34**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1096 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1096 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6573577.39	620347.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	16	0
2	6573585.54	620334.01	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	27.73	0
3	6573611.23	620323.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	37.88	0
4	6573625.46	620358.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	17.44	0
5	6573609.32	620365.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	15.52	0
6	6573595.77	620357.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	0.73	0
7	6573595.52	620357.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	9.36	0
8	6573587.19	620352.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	11.01	0
9	6573601.74	620360.96	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	4.86	0
10	6573603.74	620356.53	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	2.79	0
11	6573602.71	620353.94	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	2.45	0
12	6573604.98	620353.02	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	12.95	0
13	6573609.82	620365.03	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	0	0

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BANKGÅRDEN BRL

Møtedato:	tirsdag, 10. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Odd Fellow, Sarpsborg, inngang 1. etg. (mot Lilletorget)

Forretningsfører Solibo Fredrikstad AS var representert ved Linda Landgraff

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Linda Landgraff foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Heidi Arneberg foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Mait K. Stokvold / Rune Kaspersen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

10 andelseiere

0 fullmakter

Totalt 10 **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

M.K-S

LL

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

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

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder for 2 år

Bjørn Krogfoss ble valgt som leder for 2 år

Vedtak:

5.2. Valg av 2 styremedlemmer

Wenche Skjeklesæter ble valgt som styremedlem for 2 år

Gorm Skjeklesæter ble valgt som styremedlem for 2 år

M.K-S

5.3. Valg av 2 varamedlemmer

Rune Arneberg ble valgt som varamedlem for 1 år

Tore Stokkan ble valgt som varamedlem for 1 år

5.4. Valg av valgkomité

Rune Kaspersen ble valgt til valgkomitè for 1 år

Fredrik Thulin ble valgt til valgkomitè for 1 år

_____ ble valgt til valgkomitè for __ år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Bjørn Kragfoss	På valg: 2028
Styremedlem:	Heidi L. Arneberg	På valg: 2027
Styremedlem:	Nina G. Kaspersen	På valg: 2027
Styremedlem:	Wenche Skjeldesæter	På valg: 2028
Styremedlem:	Gorm Skjeldsæter	På valg: 2028
Varamedlem:	Rune Arneberg	På valg: 2027
Varamedlem:	Tore Stokkan	På valg: 2027
Valgkomitè:	Rune Kaspersen	På valg: 2027
Valgkomitè:	Fredrik Thulin	På valg: 2027
Valgkomitè:	Et medlem fra styret	På valg: 20__

Flere saker var ikke til behandling og generalforsamlingen ble avsluttet kl: _____

Protokollen ble deretter signert

Møteleder: Linda Landgraff

Protokollvitne: Rune Kaspersen

Marit Kongerud Stokvold

Linda Landgraff

Fra: Lise Bolstad
Sendt: fredag 11. februar 2022 10:36
Til: Linda Landgraff
Emne: SV: Opplysninger, andel nr. 201 i Bakgården Borettslag -

Hei

Jeg har snakket med megler om denne i dag 😊

Faktura på fjernvarme blir betalt av Eierseksjonssameiet og ligger inne i borettslaget månedlige sameiekostnader.

Så megler har fått info.

Med vennlig hilsen
FRAM Forvaltning AS

Lise Bolstad
dir.tlf.: 69 14 70 74
e-post: lise@framforvaltning.no

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Linda Landgraff <linda@framforvaltning.no>
Sendt: onsdag 9. februar 2022 11:28
Til: Magnus Skinnarmo <magnus.skinnarmo@privatmegleren.no>
Kopi: Lise Bolstad <lise@framforvaltning.no>
Emne: SV: Opplysninger, andel nr. 201 i Bakgården Borettslag -

Hei,

Det ser ikke slik ut når jeg ser i budsjettet/og regnskapet...Lise kan du bekrefte/avkrefte dette?

Med vennlig hilsen
FRAM Forvaltning AS

Linda Landgraff
dir.tlf.: 69 14 70 73
e-post: linda@framforvaltning.no

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Magnus Skinnarmo <magnus.skinnarmo@privatmegleren.no>
Sendt: onsdag 9. februar 2022 11:02
Til: Linda Landgraff <linda@framforvaltning.no>
Emne: SV: Opplysninger, andel nr. 201 i Bakgården Borettslag - du fikk feil vedlegg i forrige mail

Hei!

Er varme i radiatorer og varmtvann inkludert i felleskostnadene her? 😊

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 70

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Andre bestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen Østfold 06.11.1979

Reguleringsbestemmelsene er datert :

Revidert:

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

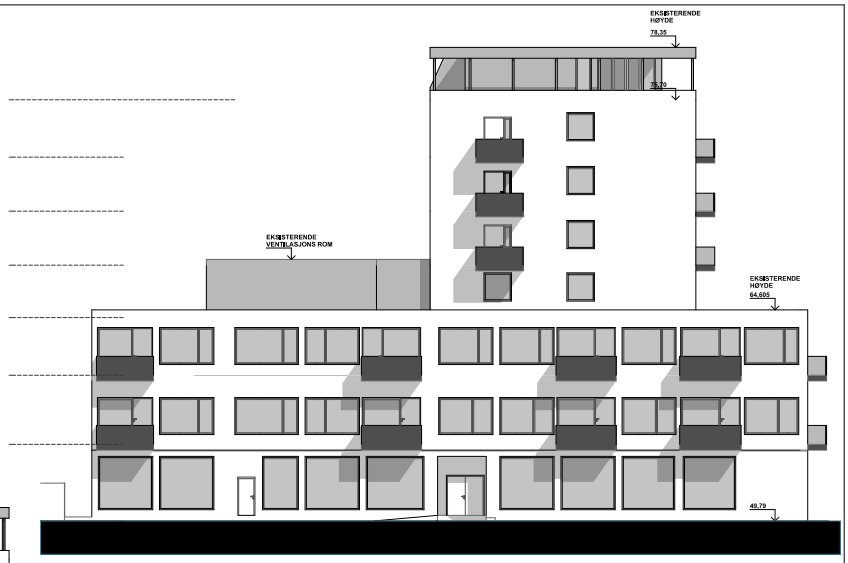
§ 4. Garasjer og parkeringsanlegg skal opparbeides i det omfang bygningsrådet bestemmer innenfor rammen av gjeldende vedtekt til bygningslovens § 69.3. Kvartalets indre reguleres til felles parkering i to plan.

§ 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 reguleringsbestemmmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

VEDLEGG E4



NORD VEST



SØR ØST

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

LINK ARKITEKTUR

Fase: **Søknad om rammetillatelse**

Tiltakshaver: **ESTATEC AS**

Prosjekt: **Sparebankgården**
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. ARA | Kontroll MEB

Filnavn

Dato: 02.11.2017

Målestokk: **1:200**

Kontroll utførende: Sign. ARA | Kontroll MEB

Gnr./Bnr./Festenr.: **1/45/**

Prosjektnr.: **62606**

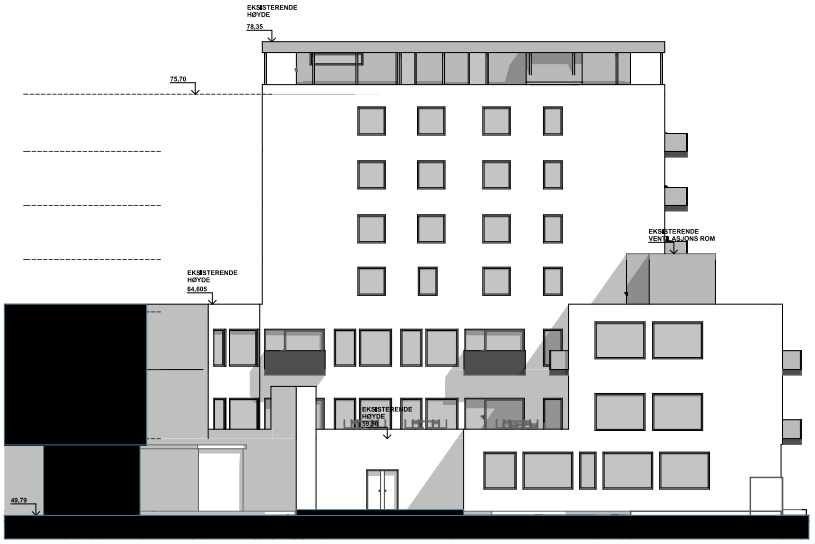
Tegningsnr.: **13**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

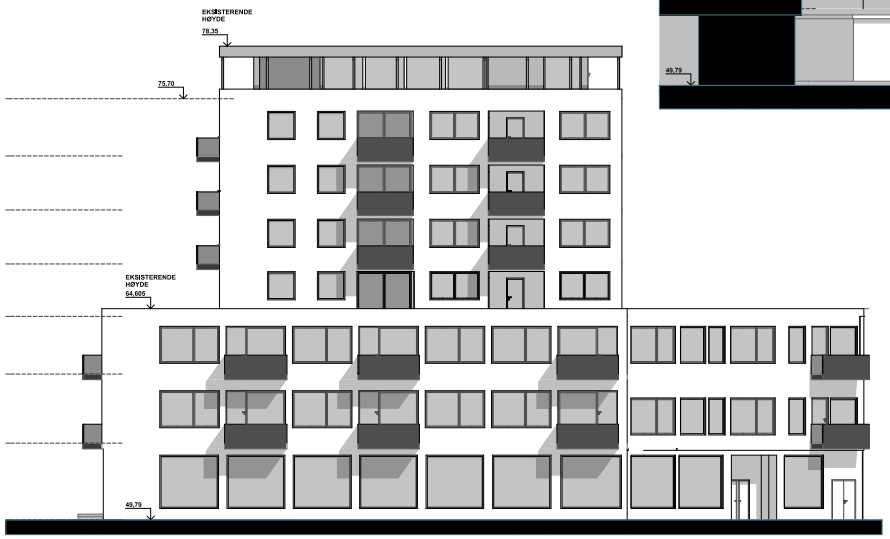
Type tegning: **Nord Vest _ Sør Øst Fasader**

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: L:\50-16-62606 Sparebanken Sarpsborg\3 ARK - IARK\3-4 AC-FILER\62606 Sparebanken Sarpsborg_Salgstegninger 02112016.pln

VEDLEGG E3



NORD ØST



SØR VEST

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

LINK ARKITEKTUR

Fase: **Søknad om rammetillatelse**

Tiltakshaver: **ESTATEC AS**

Prosjekt: **Sparebankgården**
Torggata 6
1707 Sarpsborg

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. **ARA** | Kontroll **MEB**

Filnavn: 62606 Sparebanken Sarpsborg_Salgstegninger 02112016.pln

Dato: 02.11.2017

Målestokk: **1:200**

Kontroll utførende: Sign. **ARA** | Kontroll **MEB**

Gnr./Bnr./Festenr.: **1/45/**

Prosjektnr.: **62606**

Tegningsnr.: **46-002**

Type tegning: **Sør Vest _ Nord Øst Fasader**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/45		
Utskriftsdato	13.01.2026	**Antall datasett**	17

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

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

4 Berørte datasett

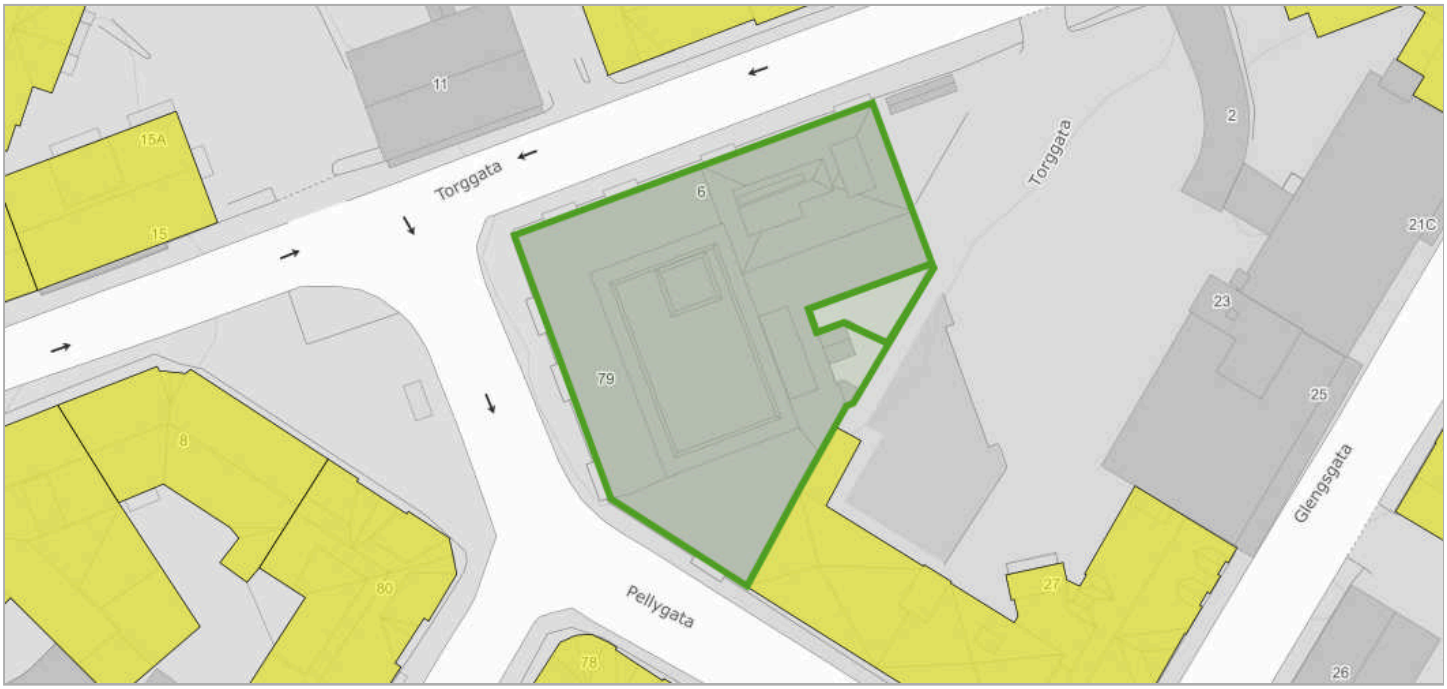
- Gul liste
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kommunedelplan
- REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Gul liste

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

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

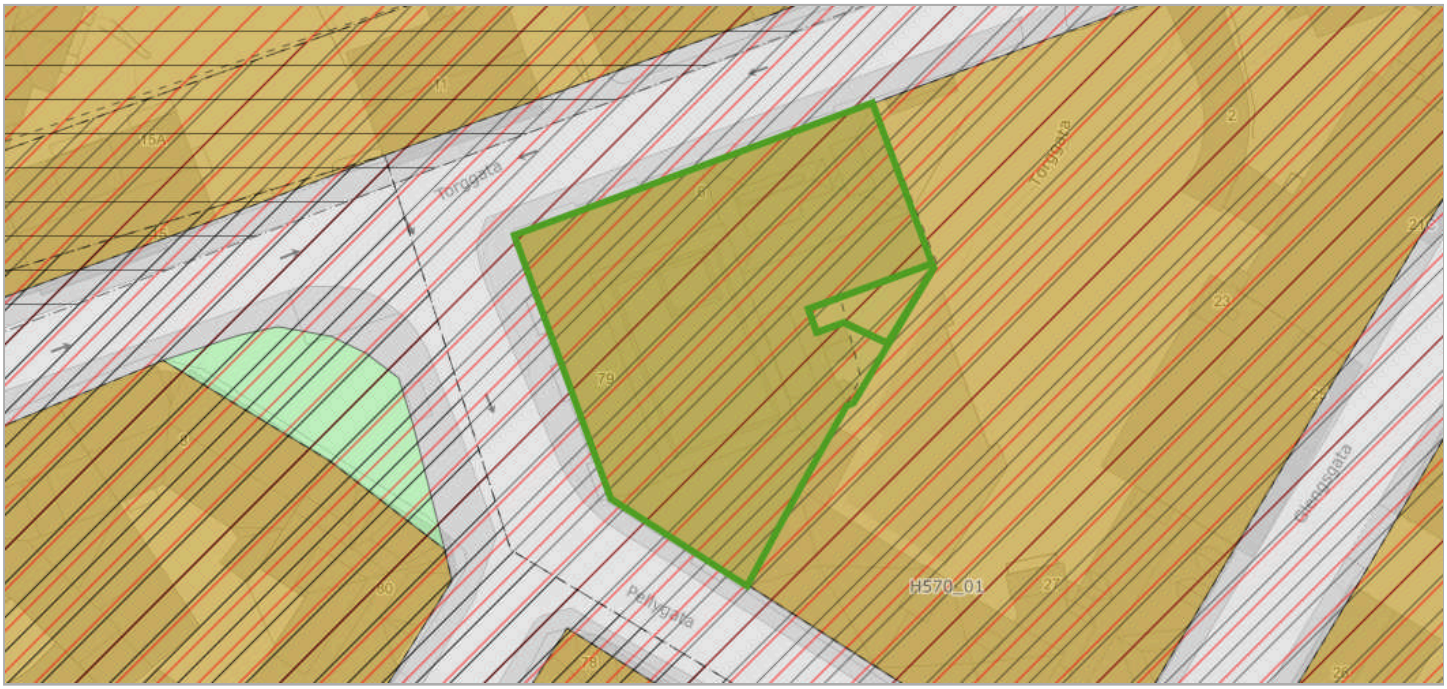
Kontaktperson: Elise Enoksen Moen

Tegnforklaring

Gul liste

Kommunedelplan

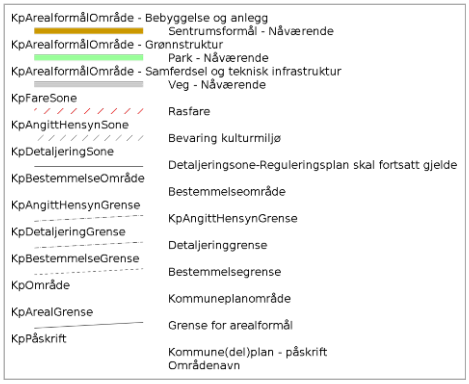
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

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

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn

(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Annet fellesareal

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang sykkelveg

RbFormålOmråde - Byggeområder
- Hotell med tilhorende anlegg

RbFormålOmråde - Kombinerte formål
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor

RbBevaringOmråde
- Bygninger

RbBevaringGrense
- RbBevaringgrense

RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg

RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformål
- Andre anlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal

RpAngittHensynSone
- Kulturmiljø

RpSikringSone
- Frisikt

RpBestemmelseOmråde
- Udefinert

RpAngittHensynGrense
- RpAngittHensynGrense

RpBestemmelseGrense
- RpBestemmelseGrense

RpRegulertHøyde
- RpRegulertHøyde

RpSikringGrense
- RpSikringGrense

RpOmråde
- Planområde

RpFormålGrense
- RpFormålGrense
- RpFormålGrense

RpGrense
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning

RpJuridiskLinje
- Byggegrense
- Bebyggelse forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje avstandslinje
- Målelinje avstandslinje symbol

RpJuridiskPunkt
- Avkjørsel

RpPåskrift
- Feltnavn
- Areal
- Utnytting
- Bredde
- Kotehøyde
- Plantilbehør
- Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link

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

Formålsområde - Pbl 1985

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

Formålsområde - Pbl 2008

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Torggata 6, 1707 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 45, Snr. 11, andelsnr. 209 i BANKGÅRDEN BRL, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260047

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Markus Foss Andersen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 987 69 371

E-post: markus.foss.andersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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