

# St. Nikolas-gate 22

& HOLMSKAU  
PARTNERS



innhold

04

Velkommen til St. Nikolas-gate 22

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

26

Beliggenhet

---

30

Eiendommen

---

39

Tekniske dokumenter

---





Velkommen til

# St. Nikolas-gate 22

En gjennomgående andelsleilighet med balkong både mot nord-øst og og syd-vest. Leiligheten har 2 gode soverom med garderobeskap, romslig entré, bad/vaskerom, eget wc-rom, samt en god stue med delvis åpen kjøkkenløsning.

Det er gjennomgående enkel standard og godt med potensiale. Det er utgang til balkonger fra både soverom og stue med stort sett sol mesteparten av dagen. På balkongen ved soverom er det en utvendig bod for lagring av utemøbler m.m. I tillegg er det gitterbod i 1.etg /kjeller på ca. 6 kvm.

Beliggenheten er sentral i et rolig område, og har begrenset med innsyn, men utsikt mot Glengshølen. Det er kort vei til fine turmuligheter, for eksempel den vakre bryggestien langs Glengshølen.

For pendleren er togstasjon kun 1 minutt unna i gangavstand.

## St. Nikolas-gate 22

Prisantydning	1 850 000
Fellesgjeld	272 000
Omkostninger	1 000
Boligkjøperpakken	9 950 (valgfri)
Fellesutgifter	7 341 pr. mnd.
Bruksareal	88,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	79,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	9,0 m <sup>2</sup>
TBA	15,0
Soverom	2
Etasje	3
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	3 917 m <sup>2</sup>
Byggeår	1982





# Kontakt vår megler



**Henrik Lien**

Eiendomsmegler /  
Fagansvarlig

+47 482 70 404

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

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg















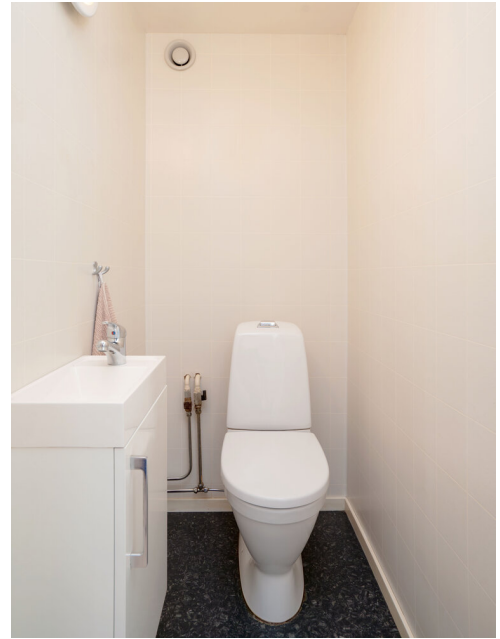


























# Beliggenhet

3-roms leilighet i 3.etasje med to balkonger med en sentral og god beliggenhet. Alle byens fasiliteter i nærhet.

Jernbanestasjon ligger innenfor tøffelavstand. Så om du vurderer å pendle, er dette null problem, og svært praktisk.

Gangavstand til gågata med sitt restaurantkvarter, kino og et mangfold av butikker. I enden av gågata finner man Storbyen kjøpesenter med et godt utvalg av butikker og Sarpsborg Bussterminal i underetasjen.

Kulåsparken ligger noen minutters gange unna med lekeplass og fine områder for en spasertur eller joggetur.

Glengshølen med flotte turmuligheter ligger rett utenfor døren, og på Opsund finner man golfbane.

Sarpsborg ligger i hjertet av Østfold, og nærheten til E6 gjør at man enkelt kommer seg videre til alle Østfoldbyene, samt grensen til Sverige med sitt handlesenter.

# Innhold

Entré, bod, toalettrom, bad/wc, 2 soverom, stue/kjøkken,  
samt bod i kjeller.

BRA 88,0 m<sup>2</sup>

---

BRA-I 79,0 m<sup>2</sup>

---

BRA-E 9,0 m<sup>2</sup>

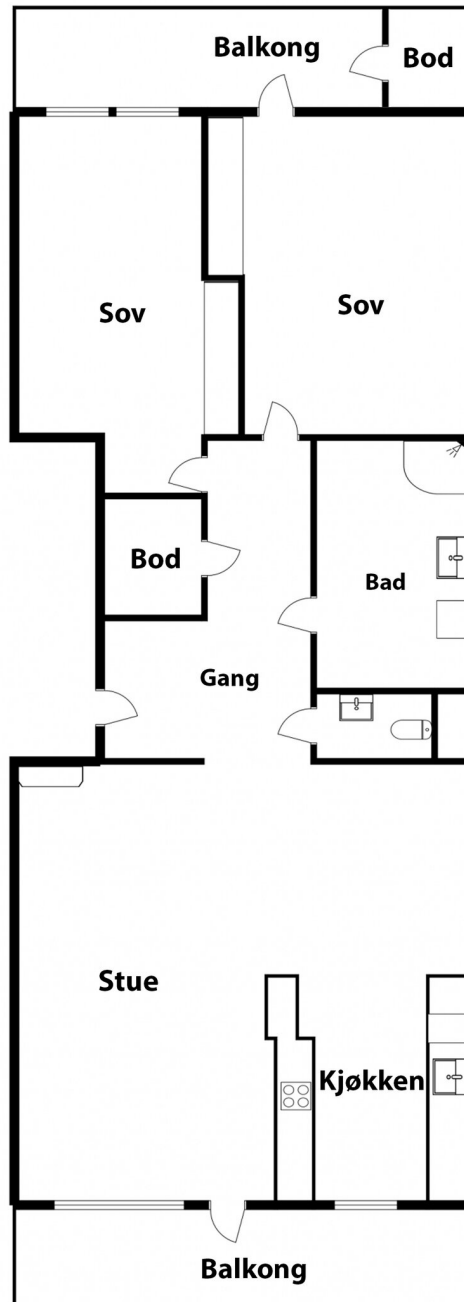
---

TBA 15,0 m<sup>2</sup>

---

# St.Nikolas gate 22

## 3.etg



& HOLMSKAU  
PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.  
Avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 88,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 79,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 9,0 m<sup>2</sup>

TBA (terrasse-/balkongareal): 15,0 m<sup>2</sup>

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

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

## Standard

Baderom med vinyllagt gulv med standard konstruksjoner av ukjent årstall. Kjøkken med innredning fra IKEA av ukjent alder. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Blandebatteri i rustfritt stål. Integrert platetopp, stekeovn og kombiskap kjøøl/frys. Utgang fra stue/kjøkken og fra soverommet til en balkong med utsyn til nærområdet. Baderommet har heldekkende servantinnredning med speil. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Toalettrom med gulvstående toalett og en heldekkende servant og skapdører med glatt utførelse.

## Adkomst

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

## Parkering

En åpen oppstillingsplass i boligen felles garasjeanlegg medfølger ifølge eier.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ingen kommentarer på spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader fra tilstandsrapport

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner > Vannledninger.

Rørøpplagg fra byggeårene. Hovedsakelig vannførende rør i plast, kobber rør med og uten plast og forniklede/forkrommede rør som er åpens som går langs veggen. På kjøkken er det benyttet en blanding av kobber med plast og plastrør. Stoppekraner er ikke lokalisert. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørene er av plast og kobber.

Konsekvens:

Alder på vannledningene tilsier at anlegget er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om både plast- og kobberrør normalt har lang levetid, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp vannledningene med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre tekniske installasjoner kan det vurderes utskifting eller fornyelse av deler av rørøpplaget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens:

Manglende tilgang til stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge av vannet ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til økt omfang av vannskader dersom en hendelse oppstår.

#### Tiltak:

Det anbefales å lokalisere eller etablere lett tilgjengelig stoppekran. Plassering bør være tydelig og tilgjengelig slik at krav til sikker drift og vedlikehold ivaretas i henhold til TEK17.

Våtrom > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt  
Plastsluk fra byggeåret. Vinylbelegg på gulvet og klemt rundt sluk fra byggeår. Det er observert at vinylbelegg rundt sluk, da vinylbelegg har sluppet/åpen. Sluket er plassert under dusjkabinett, noe som gjør inspeksjonen noe vanskelig av sluket.

#### Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

#### Konsekvens/tiltak:

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Både sluket og membranen må skiftes.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

#### AVVIK:

Mer enn forventet brukstid er passert på membranløsningen og mer enn brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens:

Når membran og sluk har passert forventet brukstid, øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet. Dette kan medføre lekkasjer til underliggende konstruksjoner og risiko for fuktskader over tid.

#### Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av membran og sluk.

Tiltaket innebærer normalt rehabilitering av våtrommet for å sikre en løsning som oppfyller krav til fuktsikring i henhold til TEK17.

#### AVVIK:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens:

Begrenset tilgang til sluk kan gjøre det vanskelig å oppdage og fjerne smuss og avleiringer. Dette kan over tid føre til redusert funksjon, tilstopping og økt risiko for vannansamling og fuktbelastning.

#### Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring. Dette kan innebære justering av overliggende konstruksjon eller utskifting av slukløsning, slik at krav til drift og vedlikehold ivaretas i henhold til TEK17.

#### AVVIK:

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett ved klemring på vinylbelegg, da det er rift/sprukket vinylbelegg rundt sluk.

#### Konsekvens:

Utett tilslutning mellom membran og sluk gir økt risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen. Dette kan føre til fuktskader i gulv og underliggende bygningsdeler over tid.

#### Tiltak:

Det anbefales utbedring av tettesjikt og sluktilslutning. Tiltaket vil normalt innebære reparasjon eller utskifting av membran/vinylbelegg og korrekt montering mot sluk, slik at løsningen tilfredsstillende krav til fuktsikring i henhold til TEK17.

#### AVVIK:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

#### Konsekvens:

Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer øker risikoen for at vann trenger inn i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

#### Tiltak:

Det anbefales å utbedre tetting rundt rørgjennomføringer med godkjente løsninger. Arbeidet bør sikre tett overgang mellom rør og membran, slik at våtrommet oppfyller krav til fuktsikring i henhold til TEK17.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

Våtrom > Bad/wc > Overflater vegger og himling.

Våtrom > Bad/wc > Overflater.

Våtrom > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning.

Kjøkken > Stue/kjøkken > Overflater og innredning.

Kjøkken > Stue/kjøkken > Avtrekk.

### Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser.

Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere av betongelementer. Yttervegger av mur og innvendig skillevegger av mur/betong. Bygget er teglforblandet og med trekledning på balkong. Flatt-tak som takkonstruksjon antatt teknet med banemembran, papp, sarnafil eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

### Tomt

Denne tomten er eiet.

3917,00 kvm.

Tomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap. Området rundt St. Nicolas gate er opparbeidet, der man finner arealer med plen. Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

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

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er gitt - fasadeendring - gnr 1 bnr 99 - Glengsgata 14 - GLENGSGATEN BORETTSLAG, 27.04.2023.

Midlertidig brukstillatelse er gitt 14.12.1981.

### Adgang til utleie

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6.

Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet.

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 850 000,-

Andel fellesgjeld kr 272 000,-

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

500,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

Tot inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 132 950,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 272 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Felleskostnader

Kr. 7 341,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Styrehonorar

Arbeidsgiveravgift og pensjon

Revisjonshonorar

Forretningsførerhonorar

Renhold fellesareal

Drift og vedlikehold

TV/bredbånd

Forsikringer bygg

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt

Festeavgift

Kostnader strøm, energi fellesareal

Andre driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

#### **Andel fellesgjeld**

Andel fellesgjeld er kr. 272 000,- pr. 24.03.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.  
22 584 202,- pr. 16.04.2026.

#### **Andel fellesformue**

Andel fellesformue utgjør kr. 140 337,- pr. 16.04.2026.

#### **Lånevilkår fellesgjeld**

Lånenummer: 16363987927, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 16.04.2026: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 69  
Saldo per 16.04.2026: 19 263 304  
Andel av saldo: 230 748  
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 ( siste termin 30.06.2043 )

Lånenummer: 16364392668, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 16.04.2026: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 101  
Saldo per 16.04.2026: 3 320 898  
Andel av saldo: 39 780  
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.06.2051 )

#### **Eiendomsskatt**

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

#### **Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning**

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr i realiteten at andres mislighold av felleskostnader likevel vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne i kortere eller lengre tid - dersom dette ikke kan inndrives fra misligholder.

Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info hvis forholdet synes uklart.

#### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 696 459,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 2 785 836,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

#### **Borettslaget**

Glengshølen borettslag, Orgnr: 948 806 789  
Forretningsfører: Sobbl Boliger AS.

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og småhusbebyggelse. Bygning oppført i 1982 i betong/tre konstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Boligen har midlertidig brukstillatelse datert: 03.07. 1981. Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

#### **Forkjøpsrett og styregodkjennelse**

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Overtakelse er avhengig av styrets godkjennelse. Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende vilkår.

Oppgjør gjennomføres etter at kjøper har fått rettsvern for andelen. Dersom kjøper ikke kan overta andelen fordi overdragelsen ikke er godkjent av styret i borettslaget aksepterer kjøper at oppgjøret gjennomføres som avtalt uten overføring av hjemmel, jf. eiendomsmeglingslovens § 6-10(3) jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-5 (1) (2).

## Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 88542531.

## Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

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

## Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

1. Nytt tak på blokk. Må trolig gjennomføres i løpet av 2-3 år.

2. Garasjetaket/indreområdet må i løpet av noen år legges på ny. Glengshølen sameie har ca 2 mill.kr. satt av til dette etter forlik med entreprenør Consem AS etter vedlikeholdsarbeider utført 2015/2016.

Men kostnader indre området vil trolig være mer kostbart. Denne kostnaden er etter vedtekter en kostnad som skal deles 50/50 med Sefa Eiendom AS eller ny eier av denne. Vi håper dette blir mulig å gjennomføre i samarbeid med Sefa Park i forbindelse med dette prosjektets utførelse av uteområde.

## Dyrehold

1. Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overenstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.

2. Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr. Hold av utekatt tillates ikke i borettslaget. En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

3. Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

- a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
  - b) Dyreholdet må for øvrig utøves i overenstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
  - c) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor Borettslagets område. Hunder skal luftes utenfor borettslagets område.
  - d) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
  - e) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
  - f) Alle dyr skal være chipet eller merket hos veterinær.
  - g) Alle katter skal kastreres/steriliseres.
  - h) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr. lagets vedtekter punkt 6.
  - i) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.
- All foring av dyr eller fugler på lagets eiendom og på balkongene er forbudt.

## Regulering

Planområdet er regulert for Kvartal 54 og 55 Sefa-Kvartalet, med følgende formål:

Byggeområder.

Trafikkområder.

Friområder.

Andre bestemmelser.

For øvrig følger eiendommen Kommunedelplan Sentrum 2019- 2031 med veg og sentrumsformål.

Eiendommen ligger innenfor vedtatt kommunedelplan for InterCity og fv. 118 Ny Sarpsbru, delstrekning Borg bryggerier – Klavestad. Se plananalysen for mer informasjon.

## Vei, vann og avløp

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

## Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. borettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenh.

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

### **Løsøre og tilbehør**

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

### **Overtagelse**

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

### **Om salgsoppgaven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

### **Lov om hvitvasking**

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

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

### **Salgsbetingelser**

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

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

### **Lov om burettslag (burettslagslova)**

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

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

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

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

#### **Eier**

Eier er Harald Oskar Steen.

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

Eiendommens adresse er St. Nikolas-gate 22. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 99, andelsnr. 320 i Glengshølen borettslag i Sarpsborg. Andelsnummer: 320.

Vårt oppdragsnummer er 194260029.

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

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

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 42 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00  
Oppgjørshonorar: 7 900,00  
Betalingsutsettelse: 3 750,00  
Elektroniske signeringer: 1 500,00  
Markedspakke standard: 22 900,00  
Opplysninger fra kommune: 5 000,00  
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 900,00

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

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

Ansvarlig megler er Henrik Lien  
+47 48 27 04 04 / henrik@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er  
St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG.  
Org. nr. 930659096.

# Tekniske dokumenter

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 16.04.26 Side 1 av 2

Glengshølen Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	94/320
St. Nikolas-Gate 22	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1707 SARPSBORG	<b>Eiere:</b>	Harald Steen
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 806 789	<b>Andelsnr:</b>	320

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 7 341

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter	1 168
Felleskostnader - 1	4 797
Avdrag	765
Tilleggsytelser: Kabel TV/Bredbånd	611

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	270 528	Gjeld siste årsoppg.:	272 847
Klient ajourf. lån:	22 584 201,94	Klient gj. s. årsoppg.:	22 778 888

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363987927, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 16.04.2026: 19 263 304

Andel av saldo: 230 748

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 ( siste termin 30.06.2043 )

Lånenummer: 16364392668, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 101

Saldo per 16.04.2026: 3 320 898

Andel av saldo: 39 780

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.06.2051 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Einar Øverland

Adresse: Glengsgata 10 B

Postnr/-sted: 1707 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 46970282

E-post: glengsholen@gmail.com

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	140 337	Gjeld:	272 847	Andre inntekter:	3 861
		Utgifter:	15 322		

### 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	149 725
Andelsnr:	320	Partialobligasjonsnr:	320

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1981

Gårds/bruksnr: 1/99

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 3918

### 9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisen:	88542531
--------------	---------------------------	----------	----------

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 16.04.26 Side 2 av 2

Glengshølen Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	94/320
St. Nikolas-Gate 22	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1707 SARPSBORG	<b>Eiere:</b>	Harald Steen

**Organisasjonsnr:** 948 806 789**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	21.09.1981	Første innflytting:	01.07.1982	SSBnr:	H0301
Etasje:	03	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

Annen informasjon:

# Tilstandsrapport



 3-roms leilighet i 3. Etasje

 St. Nikolas-gate 22, 1707 SARPSBORG  SARPSBORG kommune

# gnr. 1, bnr. 99

# Andelsnummer 320

**Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22602-26129

Eiendomsverdi ref nr: SX1202

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Erik Pettersen



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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



### Rapportansvarlig

Erik Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

[ep@taksator.no](mailto:ep@taksator.no)

950 60 321



**NITO**



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 3. etasje med to balkonger som ligger sentralt i Sarpsborg sentrum. Leiligheten er oppført i 1982.

Balkonger på til sammen ca. 15 m<sup>2</sup>. Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming via elektriske elektriske panelovner.

Baderom med vinyllagt gulv med standard konstruksjoner av ukjent årstall.

Kjøkken med innredning fra IKEA av ukjent alder. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Blandebatteri i rustfritt stål. Integrrert platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys.

Utgang fra stue/kjøkken og fra soverommet til en balkong med utsyn til nærområdet.

Baderommet har heldekkende servantinnredning med speil. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom med gulvstående toalett og en heldekkende servant og skapdører med glatt utførelse.

Medfølger en utvendig bod ved balkong på ca. 3 m<sup>2</sup> og en bod på ca. 6 m<sup>2</sup> i felles bod kjeller.

En åpen oppstillingsplass i boligen felles garasjeanlegg medfølger ifølge eier.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### 3-roms leilighet i 3. Etasje

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

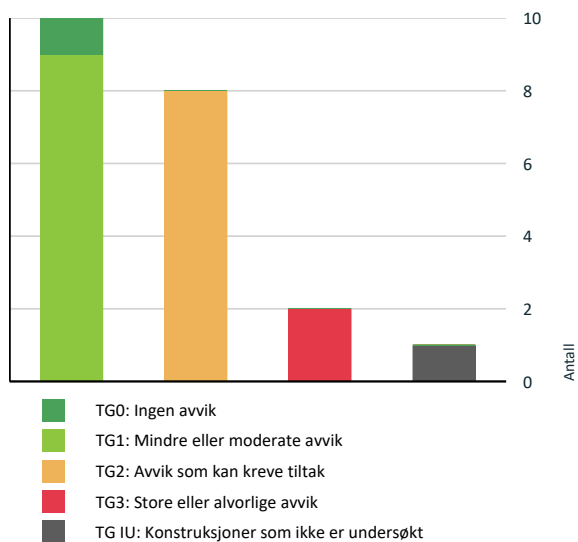
#### Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

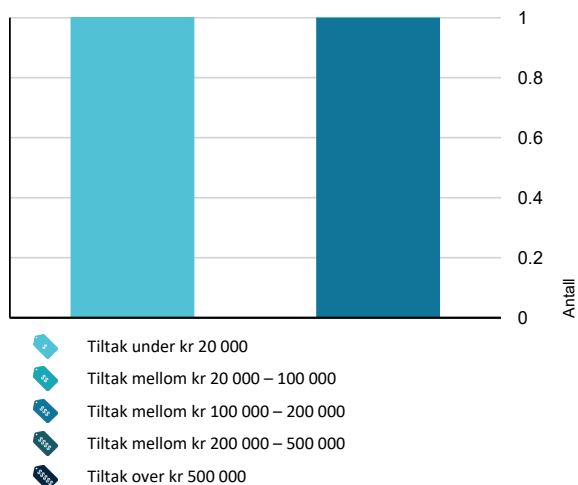
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### 3-roms leilighet i 3. Etasje

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



**Byggeår**  
1981

**Standard**  
Se beskrivelse i rapport.

### UTVENDIG

#### TG 1 **Vinduer**

##### **Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2013.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet brukslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.



#### TG 1 **Balkongdører**

##### **Beskrivelse**

Balkongdører med trerammer og 3-lags isolerglass fra 2013.

# Tilstandsrapport

Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det påpekes at dører utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar. Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter



## ! T G 1 Entrédør

### Beskrivelse

Entrédør i tre av ukjent alder.  
Det er kikkehull i døren.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (B30/Db35).

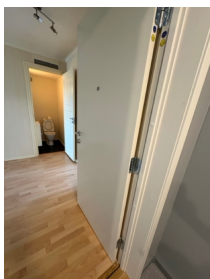
Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.  
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

Det påpekes at entrédør utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar. Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.



# Tilstandsrapport

## **T** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken og soverom til en balkonger på til sammen ca. 15 m<sup>2</sup>.

Gulv i betong utførelse på balkonger.

Rekkverk i stål med glass på balkonger.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 110-112 cm.

Dette er ikke innenfor dagens krav på den ene balkongen med utgang fra soverommet.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 eller 1.2 m over 10 meter.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.

Fasader er teglforblendet og med trekledning noen steder.

Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.



# Tilstandsrapport

## Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

## INNVENDIG

### 1 To 2 Overflater

#### Beskrivelse

##### Gulv:

Vinylbelegg på bad/wc og toalettrom.  
Laminat i øvrige rom.

##### Vegger:

Baderomsplater på vegger på bad/wc.  
Ellers malte flater og smartpanel.

##### Himlinger:

Malte flater.  
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

Noen merker på overflater som vegger, gulv, dørkarm mm.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

#### AVVIK:

Det ble registrert hakk/merker i overflater som gulv, vegg og dørkarmmer.

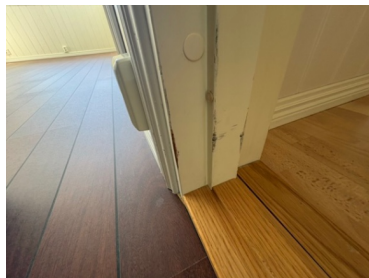
#### Konsekvens:

Overflateskader er i hovedsak av kosmetisk art, men kan gi redusert visuell standard og normal slitasje utover forventet nivå. I enkelte tilfeller kan skader i overflater gjøre materialer mer utsatt for videre slitasje eller fuktpåvirkning.

#### Tiltak:

Det anbefales lokal utbedring av skadede overflater, som sparkling, sliping eller overflatebehandling. Ved større omfang kan utskifting av enkelte materialer vurderes for å oppnå tilfredsstillende standard.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

Det ble registrert avvik utover gjeldende standard.  
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15 mm gjennom flere rom.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

### Sov:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

### Konsekvens/tiltak

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

### AVVIK:

Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom flere rom.

### Konsekvens:

Høydeforskjellen kan oppleves som skjevhet i rommet, men ligger innenfor nivåer som kan forekomme, særlig i boliger av eldre dato. Forholdet har normalt begrenset betydning for funksjon og bruk, men kan påvirke opplevelsen av planhet og møblering.

### Tiltak:

Tiltak anses normalt ikke som nødvendig. Ved oppussing eller gulvarbeider kan det vurderes lokale utjevningstiltak dersom man ønsker et jevnere underlag.

# Tilstandsrapport



## 📌 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Glatte, fabrikkklakkerte/foierte innerdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra entré/gang.

Vinylbelagt gulv og baderomsplater (nyere) på vegg med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret (ukjent alder). Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent.

Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon. Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

# Tilstandsrapport

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen.

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



## 3. ETASJE > BAD/WC

### **TC 2** Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badromsplater på vegger.

Glatte, malt himling.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

## AVVIK:

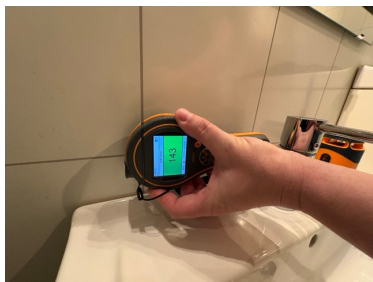
Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet teknisk levetid på 20 år.

## Konsekvens:

Når underliggende konstruksjoner i våtrom har oversteget forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan skjulte konstruksjoner være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

## Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller funksjonssvikt og følge opp med jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved påvist svikt bør en fornyelse av konstruksjonene vurderes i samsvar med gjeldende krav i TEK.



## 3. ETASJE > BAD/WC

### TC 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Vinylbelagt gulv uten gulvvarme.

Det var ikke mulig å måle fall fra topp flis ved dør til sluk, da det er montert dusjkabinett i dusjsonen. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved dusjkabinett, målt til 2 mm.

Dette er ikke innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

# Tilstandsrapport

## AVVIK:

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet teknisk levetid på 20 år.

## Konsekvens:

Når underliggende konstruksjoner i våtrom har oversteget forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan skjulte konstruksjoner være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

## Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller funksjonssvikt og følge opp med jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved påvist svikt bør en fornyelse av konstruksjonene vurderes i samsvar med gjeldende krav i TEK.

## AVVIK:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt nivå. Høyden ble målt til ca. 2 mm.

## Konsekvens:

For liten høydeforskjell ved dørterskel gir redusert sikkerhet mot vann som kan renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje. Dette kan over tid øke risikoen for fuktpåvirkning i tilstøtende rom, selv om det ikke er registrert skader ved befarings.

## Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som øker høydeforskjellen ved dørterskel eller på annen måte begrenser vannspredning fra våtrommet. Tiltak kan tilpasses rommets oppbygning og vurderes i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig oppgradering, i tråd med dagens krav i TEK.

## AVVIK:

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

## Konsekvens:

Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes mot sluk, men blir liggende på overflaten. Dette øker risikoen for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

## Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning i henhold til TEK17. Tiltak kan omfatte justering av overflate eller oppbygging av nytt fall ved rehabilitering av gulvet.



## 3. ETASJE > BAD/WC



### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk fra byggeåret.

Vinylbelegg på gulvet og klemt rundt sluk fra byggeår.

Det er observert at vinylbelegg rundt sluk, da vinylbelegg har sluppet/åpen.

Sluket er plassert under dusjkabinett, noe som gjør inspeksjonen noe vanskelig av sluket.

#### Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

## Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Både sluket og membranen må skiftes.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

### AVVIK:

Mer enn forventet brukstid er passert på membranløsningen og mer enn brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens:

Når membran og sluk har passert forventet brukstid, øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet. Dette kan medføre lekkasjer til underliggende konstruksjoner og risiko for fuktskader over tid.

### Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av membran og sluk. Tiltaket innebærer normalt rehabilitering av våtrommet for å sikre en løsning som oppfyller krav til fuktsikring i henhold til TEK17.

### AVVIK:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens:

Begrenset tilgang til sluk kan gjøre det vanskelig å oppdage og fjerne smuss og avleiringer. Dette kan over tid føre til redusert funksjon, tilstopping og økt risiko for vannansamling og fuktbelastning.

### Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring. Dette kan innebære justering av overliggende konstruksjon eller utskifting av slukløsning, slik at krav til drift og vedlikehold ivaretas i henhold til TEK17.

### AVVIK:

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett ved klemring på vinylbelegg, da det er rift/sprukket vinylbelegg rundt sluk.

### Konsekvens:

Utett tilslutning mellom membran og sluk gir økt risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen. Dette kan føre til fuktskader i gulv og underliggende bygningsdeler over tid.

### Tiltak:

Det anbefales utbedring av tettesjikt og sluktilslutning. Tiltaket vil normalt innebære reparasjon eller utskifting av membran/vinylbelegg og korrekt montering mot sluk, slik at løsningen tilfredsstiller krav til fuktsikring i henhold til TEK17.

### AVVIK:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

### Konsekvens:

Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer øker risikoen for at vann trenger inn i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

### Tiltak:

Det anbefales å utbedre tetting rundt rørgjennomføringer med godkjente løsninger. Arbeidet bør sikre tett overgang mellom rør og membran, slik at våtrommet oppfyller krav til fuktsikring i henhold til TEK17.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD/WC

### **TC 2** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Speil på vegg over servant med lys.  
Innredning har en del hakk/merker og svelleskader.

Dusjkabinett, sluk og termostatstyrt blandebatteri.  
Rørføringer er skjult vegg/himling bak servant og blandebatteri.

Ellers normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

#### AVVIK:

Det er påvist fuktskjolder og svelling i skapinnredning.

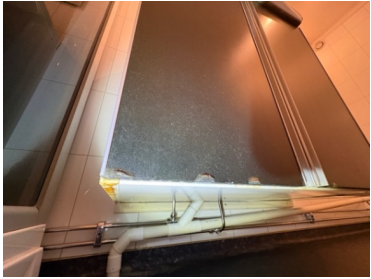
#### Konsekvens:

Fuktskjolder og svelling indikerer at skapinnredningen har vært utsatt for fukt. Forholdet kan medføre redusert levetid og funksjon på berørte deler, og gir noe usikkerhet knyttet til fuktforholdene i området.

#### Tiltak:

Det anbefales å følge opp fuktforholdene og sikre tilfredsstillende ventilasjon og bruk. Ved behov kan berørte deler av innredningen utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet på felles kanal.

Avtrekkventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.  
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

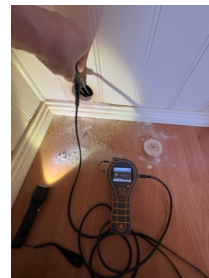
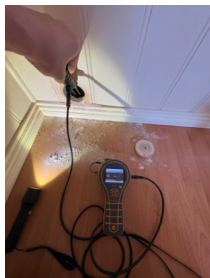
#### Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TC 2** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med hvite, profilerte fronter fra IKEA av ukjent alder.  
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

Det er en del merker/hakk og svelleskader på benkeplate og kjøkkenfronter.

Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt er installert.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

##### AVVIK:

Det er påvist fuktskjolder/hakk/skader på overflater.

##### Konsekvens:

Fuktskjolder indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Forholdet gir usikkerhet knyttet til omfang og årsak, og kan over tid påvirke materialenes tilstand og overflatens funksjon, uten at det nødvendigvis foreligger aktive lekkasjer ved befaring.

##### Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskjoldene nærmere. Dersom forholdet vurderes som avklart og tørt, kan lokale utbedringer av overflater utføres. Videre oppfølging bør tilpasses funnene og gjennomføres i tråd med gjeldende krav i TEK.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TC 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg.

Det er montert kjøkkenventilator over stekesone.

Eventuelle fett- og kullfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

#### AVVIK:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det er ikke etablert annen forsert eller mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen.

#### Konsekvens:

Kullfilterventilator gir begrenset bortføring av fukt, varme og matos sammenlignet med avtrekk til det fri. Dette kan over tid bidra til økt fuktbelastning og lukt i kjøkkenområdet, samt noe redusert inneklime, uten at det nødvendigvis medfører akutte problemer.

#### Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av forsert avtrekk fra kokesonen, for eksempel avtrekk til det fri eller tilkobling til egnet ventilasjonssystem. Tiltaket kan tilpasses eksisterende løsning for å bedre funksjon og inneklime, i tråd med gjeldende krav i TEK.

## SPESIALROM

### 3. ETASJE > TOALETTRUM

### TC 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående toalett og innredning med servant.



# Tilstandsrapport

Vinyl på gulv og baderomstapet på vegger, det er ikke elektriske varmekabler på gulv.

Ventilasjon er tilkoblet felles kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rørøpplagg fra byggeårene.

Hovedsakelig vannførende rør i plast, kobber rør med og uten plast og forniklede/forkrommede rør som er åpens som går langs veggen.

På kjøkken er det benyttet en blanding av kobber med plast og plastrør.

Stoppekraner er ikke lokalisert.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørene er av plast og kobber.

#### Konsekvens:

Alder på vannledningene tilsier at anlegget er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om både plast- og kobberrør normalt har lang levetid, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

#### Tiltak:

Det anbefales å følge opp vannledningene med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre tekniske installasjoner kan det vurderes utskifting eller fornyelse av deler av rørøpplagget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

#### AVVIK:

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

#### Konsekvens:

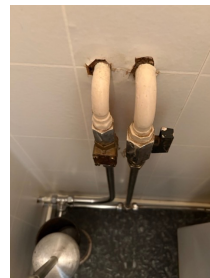
Manglende tilgang til stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge av vannet ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til økt omfang av vannskader dersom en hendelse oppstår.

#### Tiltak:

Det anbefales å lokalisere eller etablere lett tilgjengelig stoppekran. Plassering bør være tydelig og tilgjengelig slik at krav til sikker drift og vedlikehold ivaretas i henhold til TEK17.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens:

Alder på de innvendige avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om anlegget kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og behov for vedlikehold.

### Tiltak:

Det anbefales å følge opp avløpsledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av våtrom eller kjøkken kan det vurderes tiltak som fornying eller utskifting av deler av anlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har felles mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet bygningens felles ventilasjonsanlegg og kanaler.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler på bad, stue mm.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne ventiler og tilgjengelige deler, i henhold til NS 3600 og avhendingslova.

# Tilstandsrapport

Bygningens felles ventilasjonsanlegg, felles kanaler, vifter, aggregater, innregulering, kapasitet og funksjon omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av dagens observerte løsning.  
Endringer i fellesanlegg eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Felles sentralt varmtvannsberedning.

Denne er ikke inspisert av takstmannen .

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.  
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.  
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.  
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.  
Sikringsskap med skrusikringer.

Anlegget er antatt fra byggeåret.  
ELTEL har byttet måler i 2018.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**



# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1982

## Generelt om anlegget

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

Nei

4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.



## Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

#### AVVIK:

Rekkverket på balkong (soverom) er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring ved bruk av balkong. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav, men er ikke uvanlig for eldre løsninger.

#### Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller tilpasning av rekkverket slik at høyden gir bedre fallsikring. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller justering av eksisterende rekkverk, uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

#### AVVIK:

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Konsekvens:

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr kan redusere muligheten for tidlig slokking ved brann. Dette kan medføre økt skadeomfang på bygning og inventar, samt redusert personsikkerhet. Forholdet oppfyller ikke forventet sikkerhetsnivå etter dagens krav i TEK.

#### Tiltak:

Det anbefales å kontrollere, supplere eller bytte håndslukkerutstyr slik at boligen har fungerende slokkeutstyr med tilstrekkelig kapasitet og plassering. Utstyret bør kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til gjeldende anbefalinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

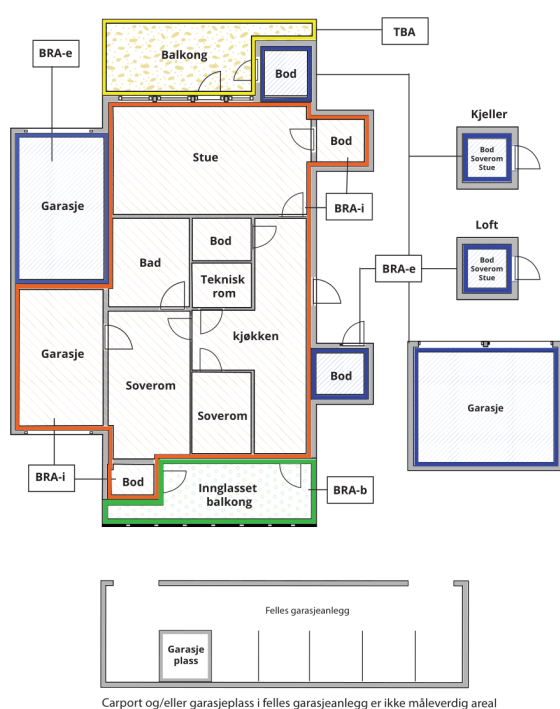
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms leilighet i 3. Etasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	79	3		82	15
Bod i felles kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>79</b>	<b>9</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bod, toalettrom, bad/wc, to soverom, stue/kjøkken	Utvendig bod	
Bod i felles kjeller		Bod	

### Kommentar

3.Etasje:

Entré, bod, toalettrom, bad/wc, to soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue og soverom til en balkonger på til sammen ca. 15 m<sup>2</sup>.

Utvendig bod ved balkong på ca. 3 m<sup>2</sup>.

Bod i felles kjeller:

Bod på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Det medfølger en åpen parkeringsplass i felles garasje anlegg.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger



Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

**Nyere håndverkstjenester**

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

 Ja Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	99		0	3917.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**

St. Nikolas-gate 22

**Hjemmelshaver**

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GLENGSHØLEN BORETTSLAG	948806789		USBL - 22 98 38 00	Steen Harald Oskar

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
320	140 337    31.12.2025	272 847    31.12.2025



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet i 3.etasje med to balkonger med en sentral og god beliggenhet i sentrum av Sarpsborg. Sentralt beliggende leilighet i Sarpsborg sentrum med alle byens fasiliteter i umiddelbar nærhet. Jernbanestasjon ligger innenfor tøffelavstand. Gangavstand til gågata med sitt restaurantkvartal, kino og et mangfold av butikker. I enden av gågata finner man Storbyen kjøpesenter med et godt utvalg av butikker og Sarpsborg Bussterminal i underetasjen.

Kulåsparken ligger kun få minutters gange unna med lekeplass og fine områder for en spasertur eller joggetur. Glengshølen med flotte turmuligheter ligger rett utenfor døren, og på Opsund finner man golfbane. Sarpsborg ligger i hjertet av Østfold, og nærheten til E6 gjør at man enkelt kommer videre til alle Østfoldbyene, samt grensen til Sverige med sitt handlesenter. Sykehuset på Kalnes er bare noen minutters kjøretur unna.

### Om tomten

Tomt på 3.917 m<sup>2</sup>. Tomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap. Området rundt St. Nicolas gate er opparbeidet, der man finner arealer med plen. Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr 4.797.- pr. måned. Felleskostnadene inkluderer: styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, nedbetaling av fellesgjeld, vedlikehold, kommunale avgifter, byggforsikring mm. Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører. For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven. På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslage

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og småhusbebyggelse. Bygning oppført i 1982 i betong/tre konstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Boligen har midlertidig brukstillatelse datert: 03.07. 1981. Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

### Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere av betongelementer. Yttervegger av mur og innvendig skillevegger av mur/betong. Bygget er teglforblendet og med trekledning på balkong. Flatt-tak som takkonstruksjon antatt tekket med banemembran, papp, sarnafil eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88542531			
<b>Kommentar</b>				



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

## PERSONVERN



## Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

**NB!**

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.



# Egenerklæring

St. Nikolas-gate 22, 1707 SARPSBORG

21 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

St. Nikolas-gate 22

**Postadresse**

St. Nikolas-gate 22

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?** Ja  Nei**Når kjøpte du boligen?**

Ca 2003

**Har du selv bodd i boligen?** Ja  Nei

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

Eier har bodd i leiligheten fra han kjøpte den til Mars 2026

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Dnb Forsikring AS-15

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Steen, Harald Oskar

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



### Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

---



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

---

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68521722

## St. Nikolas-gate 22

Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



### Offentlig transport

Sarpsborg stasjon Linje RE20	2 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje 13, 134, 799	2 min 0.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

### Skoler

Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	11 min 0.9 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 1.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 5.1 km

### Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	11 min
----------------------------	--------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 72/100

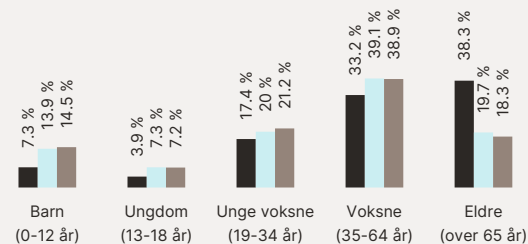


Kvalitet på skolene  
Bra 68/100



Naboskapet  
Høflige 65/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 0.5 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.5 km
Kulås barnehage (0-5 år) 67 barn	12 min 1 km



### Dagligvare


Rema 1000 Vatvedt Torg	6 min
Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km





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

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 79/100

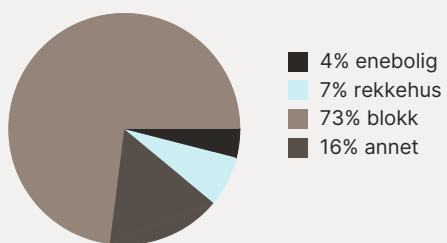
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 75/100

 Gateparkering  
Vanskelig til tider 74/100

## Sport

-  Glengsparken sandvolleyballbane 3 min   
Ballspill 0.3 km
-  Glengsparken 5 min   
Ballspill 0.3 km
-  SKY Fitness Sarpsborg 8 min 
-  Sports Club Sarpsborg 10 min 

## Boligmasse







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

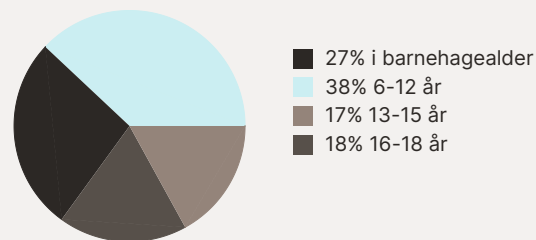
Sitat fra en lokalkjent



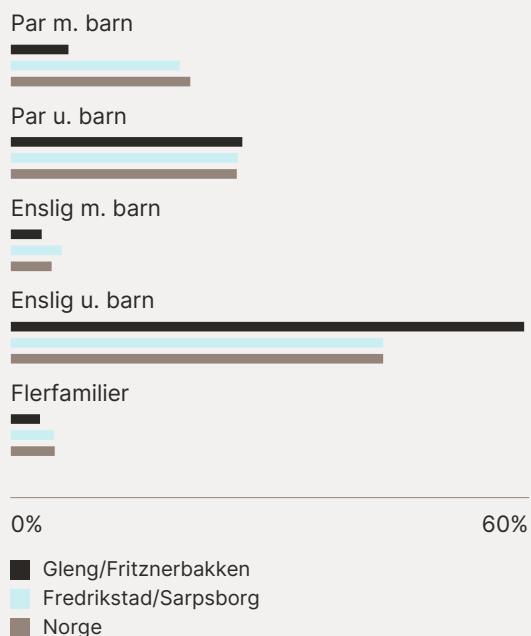
## Varer/Tjenester

-  Storbyen 10 min 
-  Vitusapotek Sarpsborg 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning




## Sivilstand

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



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



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



Adresse <b>St. Nikolas-gate 22, 1707 SARPSBORG</b>	
Dato for energimerking <b>29.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-288761</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>362808</b>
Gårdsnummer <b>1</b>	Bruksnummer <b>99</b>
Seksjonsnummer <b>61</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0301</b>



## 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 <b>1982</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>88,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>79,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**166,34 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**171,83 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**13 575 kWh**

## Ordensregler for Glengshølen borettslag, org nr 948806789

Sist endret av generalforsamlingen 29.04.2025

1. Barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende skal ikke hensettes i gangene (barnevogner kan dog parkeres for kortere tid).
2. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdsrom.
3. Høyrøstet tale i trappeoppgangene bør unngås, spesielt om natten og sent på kvelden.
4. Vi må tenke på våre naboer, og ta hensyn til disse når det gjelder bruk av radio, tv og lignende. Det gjelder særlig etter kl. 2200. Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl. 24.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag i oppgang.
5. Reparasjoner, banking i vegger og lignende må unngås etter kl. 2000 på vanlige ukedager, etter kl. 1700 på lørdager, og det tillates ikke på søndager og helligdager.
6. Det skal varsles styret skriftlig (for eksempel mail [glengsholen@gmail.com](mailto:glengsholen@gmail.com)) dersom en beboer skal sette i gang omfattende oppussing som medfører støy for naboer.  
I tillegg skal det settes opp oppslag i oppgang med navn og tlf. nr. man kan treffes på i perioden oppussingen gjennomføres.
7. Det SKAL søkes styret om endring i leilighetens utforming (rive vegg, omgjøre til flere rom etc.), gjøre inngrep i borettslagets felles installasjoner som bærevegger, felles rør og ventilasjon.  
Autoriserte fagfolk etter Norsk Standard SKAL benyttes ved arbeid på elektrisk anlegg, rør og avløp, våtromsarbeid og annet fellesanlegg som for eksempel ventilasjon.  
Etter utført arbeide, skal det fremlegges dokumentasjon for styret uoppfordret.
8. Beboer PLIKTER å sette seg inn i hvor stoppekraner befinner seg, både i egen leilighet og for den aktuelle oppgangen.
9. Bleier og sanitetsbind må ikke kastes i toalettet. Dersom vask/kraner eller toalett står og drypper/renner, må det utbedres.
10. Felles utgangsdører skal være låst. Unntak kun ved behov for å bære ting til eller fra leilighet. Utvendig lys ved inngangene og lys i trappeoppgangene skal stå på hele døgnet.
11. Det skal ikke henge tøy, tepper og lignende på balkongene lørdag ettermiddag, søn- og helligdager. Snorer fjernes etter bruk. Det skal overhodet ikke legges tøy, tepper eller lignende over balkongens rekkverk, eller ut av vindu. Ei heller riste tepper eller lignende fra balkongene unntatt de i 1. etg/bakkeplan.  
Balkongen skal IKKE brukes som lagringsplass for søppel, utrangerte møbler eller lignende. Ved rengjøring av balkongen MÅ vi være varsomme med bruk av vann, slik at det ikke renner ned til naboen under.

**12. Verandakasser/blomsterkasser SKAL henges på innsiden av balkongrekkverk.**

Drensrør og sluk på balkongene skal ettersees og rengjøres med jevne mellomrom og må ikke tildekkes med tepper eller lignende.

**13. Dyrehold**

1. Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.

2. Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr. Hold av utekatt tillates ikke i borettslaget.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

3. Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

b) Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

c) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor Borettslagets område. Hunder skal luftes utenfor borettslagets område.

d) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

e) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

f) Alle dyr skal være chipet eller merket hos veterinær.

g) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

h) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr. lagets vedtekter punkt 6.

i) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

All foring av dyr eller fugler på lagets eiendom og på balkongene er forbudt.

**13.** Den eller de som påfører Glengshølen borettslag utgifter ved å skade lagets eiendeler ved uaktsom handling, direkte eller indirekte, eller bryter ordensreglene er økonomisk ansvarlig.

**14.** I søppelrommet må bare papir, plast og vanlig husholdningsavfall legges i de respektive beholdere. Utrangerte møbler, annet innbo og gulvbelegg/parkett, lister, gardinbrett, kjøkkenredskap og lignende må ikke settes i søppelrommet. Dette må man selv besørge

levert på avfallsstasjon til for eksempel Gatedalen. Ingen elektriske artikler skal settes i søppelrommet, men leveres til miljøstasjon.

- 15.** Tillitsvalgte i de respektive oppgangene skal påse at ordensreglene blir fulgt, og evt. gripe inn når det ansees nødvendig.
- 16.** Saker som ønskes behandlet, meldes skriftlig til styret. Muntlige henvendelser kan ikke regnes med å bli behandlet.
- 17.** Det er IKKE lov å koble privat ventilator (kjøkkenvifte) til byggets felles ventilasjonssystem.
- 18.** Det er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne. Det er heller ikke tillatt å montere varmpumpe i leiligheten.
- 19.** Skilt inngangsdør, postkasse, ringeklokke skal ikke overskrives, klistre lapp eller lignende ved endring. Da skal det bestilles nye skilt med påført ønsket navn. Kostnaden for dette, vil bli fakturert andelseier.
- 20.** Styret skal varsles om en beboer ønsker å sette opp markise. Det kan ikke settes opp markiser i andre farger enn fargekode Mellomgrå. Om en beboer har markise fra før og må bytte duk, gjelder samme krav til fargekode.  

Ønskes innglassing av balkong helt eller delvis, skal styret forelegges planer/det søkes om, slik at løsning er innenfor krav til dette.
- 21.** Det er forbudt å reparere motorkjøretøy i garasjen. Støvsuging av bil er tillatt i garasjene. Dekk eller andre lagrede ting skal lagres på egen parkeringsplass, alternativt skal det avklares med styret for plassering andre steder i garasjeanlegget. Garasjeplassen må selvsagt holdes ren og ryddig selv om det tillates plassert mer enn tidligere.
- 22.** Sykler kan parkeres på garasjeplass eller i bod pga. plassmangel i sykkelboden. Vær varsom med dører, vegger og biler når sykkel trilles til bod/garasje.
- 23.** Den som på grunn av tunge kolli må kjøre inn i fellesarealene, må straks etter av eller pålesing fjerne bilen. Parkering på lagets fellesarealer er forbudt. Dispensasjon kan gis av styret. NB: Større biler over 3,5 tonn skal IKKE kjøres inn på atriet.  

Innkjøring fra Glengsgata er KUN forbeholdt utrykningskjøretøy som ambulanse-, brann og politibil. ALL ANNEN INNKJØRING FRA GLENGSGATA er FORBUDT!!!!  
Innkjøring til annet formål som for eksempel flytting, håndverksbiler etc. SKAL skje fra innkjøring SEFA.
- 24.** Det er tillatt å grille på balkongene med elektrisk- og gassgrill. Gassbeholderen skal kobles av etter bruk. Kullgrill er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å lagre gassbeholder i bod under bakkenivå.

Styret i Glengshølen borettslag



## Vedtekter

for Glengshølen borettslag org nr. 948806789

tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

**Vedtatt av generalforsamlingen den 29.04.04, justert på GF 20. april 2006, GF 26. april 2007 ,GF 23.04.2009 og 06.05.2010.  
Vedtatt på generalforsamling 21.03.22: Nye punkt, 5-1 (9), 5-2 (6) og 5-1 (3), eksisterende punkt 5-1 (3) forskjøvet til 5-1 (4), øvrige punkt etter (4) forskjøvet tilsvarende.**

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Glengshølen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Vedtekter Glengshølen borettslag

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsmedlemslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt



skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

(1) 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.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. **I tillegg har andelseieren ansvar for å male utvendig panel, vegger, tak, dør- og vinduskarmer på egne balkonger (borettslaget holder maling til dette (GF 2007)).**

(2) Vedlikeholdet omfatter også 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. **Andelseierne er pålagt å sørge for at internkontroll av det elektriske anlegget foretas av autoriserte fagfolk hvert 10. år. Dokumentasjon må fremlegges (vedtatt GF 26. april 2007).**

(3) Andelseieren er også ansvarlig for at dør- og vinduslåser inklusive beslag, vridere og glass er intakt og holdes vedlike. Andelseier skal skifte knuste vinduer, vedlikeholde innvendige karmer og vedlikeholde og reparere ytterdør. **(GF 2022)**

(4) 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.

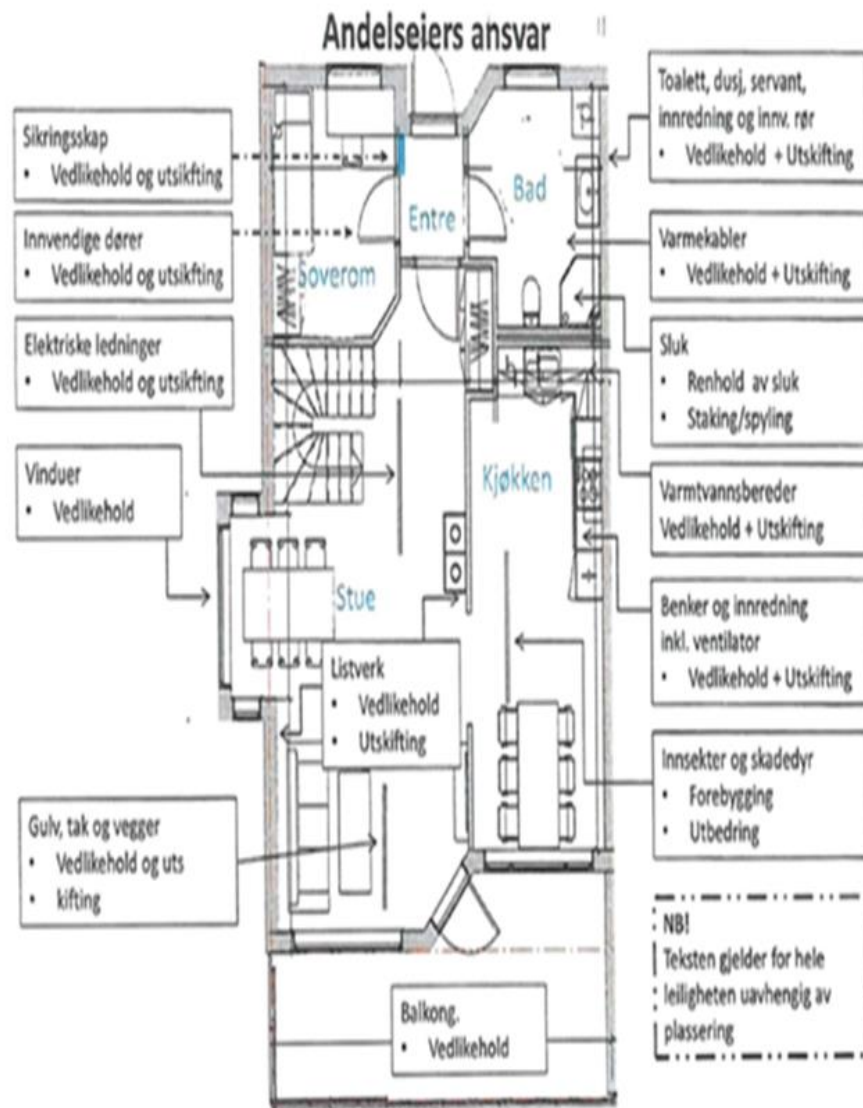
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.



- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. **Dersom andelseier må bruke borettslagets forsikring etter skade i leiligheten og skaden skyldes uforsiktighet/uaktsomhet fra andelseier, må andelseier selv betale til enhver tid den gjeldende egenandel (Vedtatt GF 6. Mai 2010)**

(9) Oversikt over ansvarsfordeling av vedlikehold – for andelseier (GF 2022)

### Andelseiers ansvar – hva må og skal du vedlikeholde i din leilighet



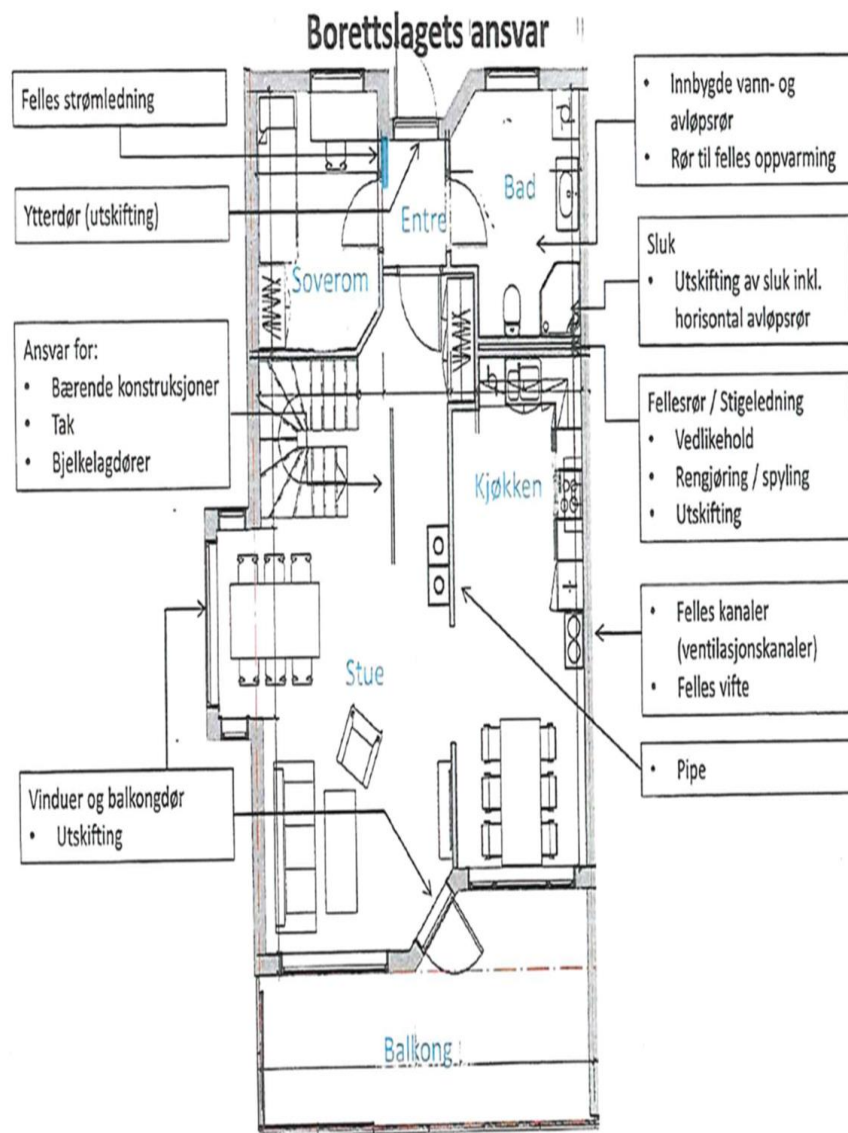


## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at 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.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Oversikt over ansvarfordeling av vedlikehold – for borettslaget (**GF 2022**)

## Borettslagets ansvar – hva må og skal styret v/generalforsamlingen vedlikeholde





## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 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.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) 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.

### 6-3 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.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) 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.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett 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.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem. **Minst 1 medlem av styret skal være representert i sameiestyret (GF 23.04.09).**

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) 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.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) 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.
- (2) 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.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) 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.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**



(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- **Valg av minst 1 medlem av Glengshølen borettslags styre, representert i SAMEIESTYRET (GF 23.04.09).**
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 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.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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



(2) 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.

#### **10-2 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.

#### **10-3 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.

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Sarpsborg  
kommune

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

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

WALLENTIN AS  
Etasje 2 Bredmyra 4  
1739 BORGENHAUGEN

### Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:  
22/05128-7

Dato:  
27.04.2023

## Ferdigattest er gitt - fasadeendring - gnr 1 bnr 99 - Glengsgata 14 - GLENGSGATEN BORETTSLAG

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for fasadeendringen som vi mottok 10.2.2023. Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 10.2.2023 med versjonsnummer 2 (dokument 22/05128-6) legges til grunn.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken. Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

Christian Emmerich  
virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

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

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

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

GLENGSGATEN BORETTSLAG



SARPSBORG



KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

Telefon 52040

## Midlertidig brukstillatelse

(Bygningsl. §99, pkt. 2,3)

Anm.nr. 542/79

Dato for besikt 14/12 1981

Arbetssted: Glengsgaten 6 - 14  
Bygningens art: B.ligblokk  
Byggherre: S.O.B.B.L.  
Byggemelder: Ark. Dogger, Bergen  
Ansvarshavende: E. N. N. v/ Arne Kolberg

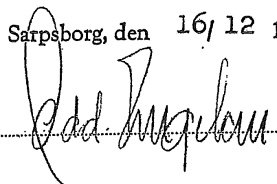
Innflytningstillatelse gis for 38 leiligheter.

Midlertidig brukstillatelse gis for ovennevnte byggearbeide.  
Før ferdigattest gis må følgende gjenstående arbeider utføres:

Brannventilasjon i trappehus må bringes i orden.

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 16/12 1981

  
.....



Gunnar T høvik AS  
Postboks 134  
1713 GRÅLUM

**Melding om administrativt vedtak.**

Deres ref.:

Vår ref.:  
07/07278-11 /hve/Blank;L42;&18

Dato:  
16.07.2008

**Ferdigattest for ombygging av kontorlokaler til boligformål Gnr 1 bnr 99 -  
Glengsgata 6 A.**

**Saksopplysninger/utredning:**

Tiltaket gjelder bruksendring og ombygging av kontorlokaler til 8 stk.boenheter på ovennevnte eiendom (tidligere brukt adresse St. Nikolas gt. 16) nå adressert som Glengsgata 6 A.

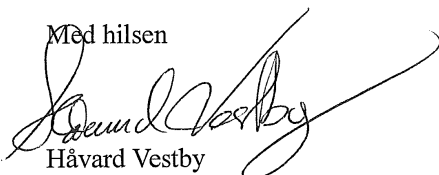
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest, kontrollerklæring(er) med mer mottatt 28.05.2008.

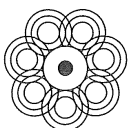
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert mangler.

Med hilsen



Håvard Vestby  
Fagansvarlig byggesaker



Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg  
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg  
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg  
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13  
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00  
E-post: postmottak@sarpsborg.com  
Internett: www.sarpsborg.com

SARPSBORG



KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

Telefon 52 040

## Midlertidig brukstillatelse

(Bygningsl. §99, pkt. 2,3)

Anm.nr. 542/79

Dato for besikt 3. juli 1981

Arbeidssted: Glengshølen Borettslag, Varteiggaten  
Bygningens art: Boligblokk, garasjeanlegg i underetasje .  
Byggherre: Sarpsborg & Omegns BOlignbyggelag  
Byggemelder: Ark. Erik Dogger, Bergen  
Ansvarshavende: E. Norman Nilsen v/ ing. Arne Kolberg

Midlertidig brukstillatelse gis for ovennevnte byggearbeide.  
Før ferdigattest gis må følgende gjenstående arbeider utføres:

Brukstillatelse gis for garasjeanlegget i underetasjen.

Inn- og utkjøring må sikres slik at ev. nedfallende materialer fra byggearbeidet forårsaker skade på kjøretøyer eller personer. Åpninger i vegger og dekker rundt rør eller kanaler må gjenstøpes. Nøddlysanlegg må monteres. Brannslukningsutstyr må plasseres etter brannvesenets anvisning. Dør mot forretning er ikke montert.

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 6 / 7 1981

## BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

### For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:

Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

### For eierskifter uten forkjøpsrett:

Bestilling av eierskifte

### Borettslag med forkjøpsrett

Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

### Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00**. Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

*Fristene endres ved helligdager, og vi sender e-post om nye frister til kjente e-postadresser.*

**Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.**

I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

### Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist

Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

### Overtakelse

Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker fra den dagen forkjøpsrett er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

### Juridisk person

Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

### Dyrehold

Eventuelt husdyrhold må alltid behandles i henhold til borettslagets ordensregler, uavhengig av om kjøper allerede har dyr ved kjøpstidspunktet.

### Felleskostnader

Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til [sobbl@sobbl.no](mailto:sobbl@sobbl.no).

Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

### Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen

Når overtakelsen er gjennomført og oppgjøret er foretatt, må oppgjørsavdelingen sende sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til [forkjop@sobbl.no](mailto:forkjop@sobbl.no), kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

### Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!

Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

### Oversikt over gebyr

- |   |             |                               |
|---|-------------|-------------------------------|
| • Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva.<br><i>Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd</i> | kr. 6.400,- | betales av selger             |
| • Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.  | kr. 6.900,- | betales av forkjøpsberettiget |
| • Eierskiftegebyr inkl. mva.<br><i>Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap</i>                                 | kr. 6.000,- | betales av selger             |
| • Medlemskap i SOBBL pr. andelseier<br><i>(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)</i>                        | kr. 550,-   | betales av kjøper/e           |
| • Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka  | kr. 545,-   | betales av kjøper             |
| • Notering av pant for boligaksjeleiligheter  | kr. 545,-   | betales av kjøper             |

### Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneoptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

### Spesielt om forhåndsavklaring:

- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysingsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarer forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

### Spesielt om fastprisavklaring:

- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.

- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale signering av kjøpekontrakt med ny kjøper.

**Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:**

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

**Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:**

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til [forkjop@sobbl.no](mailto:forkjop@sobbl.no).
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

## Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.

NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

**Tilbyder:**

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

**Varighet av avtalen/opsigelsesvilkår:**

Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

# Glengshølen Borettslag

## Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00

Sted: Lande Bo

### Til behandling foreligger:

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

#### 2 Årsmelding for 2024

#### 3 Regnskap og revisors beretning for 2024

#### 4 Innkomne saker

- 4.1 Tillegg pkt 6 i flg vedlegg 2
- 4.2 Nytt pkt 7 i flg vedlegg 2
- 4.3 Nytt pkt 8 i flg vedlegg 2
- 4.4 Dagens pkt 9 ev nytt pkt 11 i flg vedlegg
- 4.5 Dagens pkt 10 ev nytt pkt 12 i flg vedlegg 2
- 4.6 Dagens pkt 23, ev nytt pkt 20 i flg vedlegg 2
- 4.7 Dagens pkt 18 ev nytt pkt 21

#### 5 Godtgjøring til styret

#### 6 Valg

- 6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år
- 6.5 Valg av kontaktpersoner i oppgangene for 2 år

09.04.2025

**Hilsen styret i Glengshølen Borettslag**

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av referent**

**1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte**

**1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen**

**1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden**

## **2. Årsmelding for 2024**

## **3. Regnskap og revisors beretning for 2024**

## **4. Innkomne saker**

**Sak fra styret: Endringer/tillegg til noen punkter i ordensreglene.**

Styret foreslår diverse endringer og tillegg til noen av ordensreglenes punkter. Som vedlegg på alle sakene, ligger de eksisterende ordensreglene som vedlegg 1 og som vedlegg 2 ligger de endringene eller tilleggene som styret anbefaler at godkjennes på GF. Forslagene det skal stemmes over er skrevet med rødt. Dersom tilleggene vedtas, forskyves de eksisterende punktene tilsvarende.

### **4.1 Tillegg pkt 6 i flg vedlegg 2**

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2

**Forslag til vedtak:** Forslaget vedtas

### **4.2 Nytt pkt 7 i flg vedlegg 2**

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2

**Forslag til vedtak:** Forslaget vedtas

### **4.3 Nytt pkt 8 i flg vedlegg 2**

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2

**Forslag til vedtak:** Forslaget vedtas

### **4.4 Dagens pkt 9 ev nytt pkt 11 i flg vedlegg**

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2

**Forslag til vedtak:** Forslaget vedtas

### **4.5 Dagens pkt 10 ev nytt pkt 12 i flg vedlegg 2**

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2

**Forslag til vedtak:** Forslaget vedtas

#### **4.6 Dagens pkt 23, ev nytt pkt 20 i flg vedlegg 2**

punkt flyttet i flg vedlegg 2

**Forslag til vedtak:** forslag vedtas

#### **4.7 Dagens pkt 18 ev nytt pkt 21**

fjerne siste linje skrevet i rødt i flg vedlegg 2

**Forslag til vedtak:** Forslag vedtas

### **5. Godtgjøring til styret**

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

### **6. Valg**

Styret har bestått av:

Styreleder, Einar Øverland  
Styremedlem, Øivind Wang  
Styremedlem, Frida Elisabeth Pettersen  
Styremedlem, Tanja Bjørnsdottir  
Styremedlem, Rune Stensby  
Varamedlem, Britt Anita Strand

#### **6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år**

Øivind Wang, Frida Elisabeth Pettersen og Tanja Bjørnsdottir er på valg

#### **6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år**

#### **6.3 Valg av valgkomite for 1 år**

Henrik Fagermæs og Britt Anita Strand ble valgt i 2024.

#### **6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år**

#### **6.5 Valg av kontaktpersoner i oppgangene for 2 år**

Alle tillitsvalgte velges for 2 år

St.Nicolas gate 18: Tanja Bjørnsdottir  
St.Nikolas gate 20: Gunvor Lampe  
St.Nikolas gate 22: Fridtjof Klein  
St.Nikolas gate 24: Frida Pettersen  
St.Nikolas gate 26: Marie B. Ingvaldsen  
Glengsgata 6: Abdul Jabbar Kasim Jabbar  
Glengsgata 8: Einar Øverland  
Glengsagta 10 A: Thor Thorvaldsen  
Glengsgata 10 B: Einar Øverland  
Glengsgata 12: Elling Syrrist  
Glengsgata 14: Geir Johansen

## Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

\_\_\_\_\_

gir med dette fullmakt til:

\_\_\_\_\_ /

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Glengshølen Borettslag.

Sted og dato: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

\_\_\_\_\_

### Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

## Årsmelding for Glengshølen Borettslag for 2024

Glengshølen Borettslag, org.nr. 948806789 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Glengshølen Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 86 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Dette via en felles forsikring hvor forsikringstaker er Glengshølen Sameie.

Borettslaget har egne forsikringer i Gjensidige Forsikring ASA på eiendeler, rettshjelp og ansvar for styre.

### Styret har bestått av

Styreleder, Einar Øverland, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Øivind Wang, Valgt fra 20.04.2023, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Frida Elisabeth Pettersen, Valgt fra 20.04.2023, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Tanja Bjørnsdottir, Valgt fra 20.04.2023, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Rune Stensby, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Britt Anita Strand, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 1 år

Det er avholdt 10 styremøter i 2024. 66 saker er behandlet.

Generalforsamling i 2024 ble avholdt 17.04. på Lande Bosenter.

### Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

### Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Avarn Security byttet ut låser i alle inngangsdører tilhørende alle 86 leiligheter. I tillegg ble dette også utført i alle inngangsdører oppganger + andre felles dører som søppelrom og sykkelbod + verksted og tavlerom.

Mestermur gjennomførte enkel vedlikeholdsjobb på mur ned mot jernbanen. Det var flak som hadde falt av mur. Denne må males på dugnad til våren.

### Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Ny HMS ble godkjent av styret.

Multiconsult har kontrollert garasjetaket. Konklusjon: De lekkasjer som ble registrert ved forrige vurdering har ikke økt i omfang og karakteriseres som uforandret. Vi har nå ny godkjenning i ca 3 år til februar 2027. Da må det tas ny kontroll.

Det er inngått ny tv/internettavtale. Vår avtale med Telia på 5 år utløp. Denne er nå forlenget med nye 5 år. Telia har også oppgradert anlegget til nytt fiberanlegg.

Ny merking er gjort for å bedre merke stoppekraner til de enkelte oppganger. Skriv er sendt ut hver enkelt beboer med beskjed om å sette seg inn i hvor stoppekraner til de

enkelte oppgangene befinner seg + at det i oppslagstavler i alle oppganger er satt inn en oversikt hvor stoppekraner befinner seg.

Det er også satt opp knusbare nøkkelbokser for i en krisesituasjonen kunne komme seg inn i boder + garasje Sefa U1, for å kunne stoppe vannet ved behov.

Brannøvelse, ble gjennomført den 29/10-2024 i samarbeid med SFTY AS. Styret vurderer hvor ofte dette skal gjennomføres.

Det oppsto en stor vannskade i oppgang 10A. Skaden oppsto i midten av juli. Skaden omfattet 3 leiligheter. Vannet rant fra leilighet i 4. etg og 2 etasjer under. Dette ble en stor og omfattende forsikringskade.

Den årlige bakgårdsfesten ble gjennomført den 28. august i samme tradisjon som tidligere med grilling, leker for barna og musikk. Men her vurderer vi fornyelse.

Søppelcontainer ble igjen leid inn høst 2024. Dette er populært og blir benyttet av mange.

## Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Fremtidige oppgaver.

1. Nytt tak på blokka. Må trolig gjennomføres i løpet av 2-3 år.

2. Garasjetaket/indreområdet må i løpet av noen år legges på ny. Glengshølen sameie har ca 2 mill.kr. satt av til dette etter forlik med entreprenør Consem AS etter vedlikeholdsarbeid utført 2015/2016.

Men kostnader indre området vil trolig være mer kostbart. Denne kostnaden er etter vedtekter en kostnad som skal deles 50/50 med Sefa Eiendom AS eller ny eier av denne. Vi håper dette blir mulig å gjennomføre i samarbeid med Sefa Park i forbindelse med dette prosjektets utførelse av uteområde.

## Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2025

## Resultatregnskap for Glengshølen Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		4 089 288	4 000 068	4 089 400	4 505 200
Innkrevde kostnader finans		2 021 676	1 816 764	2 021 700	2 013 200
Innkrevde andre kostnader	1	625 112	539 438	626 700	626 700
Andre inntekter	2	269 803	245 199	259 400	262 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 005 879</b>	<b>6 601 469</b>	<b>6 997 200</b>	<b>7 407 900</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	3	126 073	104 550	111 000	115 000
Styrehonorar	4	347 200	347 200	361 100	361 100
Arbeidsgiveravgift og pensjon		66 731	63 697	66 600	67 100
Avskrivning	5	16 380	11 082	10 600	16 300
Revisjonshonorar	6	7 625	7 500	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		186 276	186 276	186 300	186 300
Renhold		150 000	150 000	159 000	160 000
Drift og vedlikehold	7	329 370	1 083 456	470 000	670 000
TV/bredbånd		533 126	526 354	557 900	558 300
Forsikringer		14 603	13 397	15 000	17 100
Kommunale avgifter		1 272 577	849 000	1 143 300	1 253 100
Eiendomsskatt		328 413	328 413	328 400	328 400
Kostnader strøm, energi		520 988	605 007	650 000	540 000
Andre driftskostnader	8	895 651	878 165	918 900	930 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 795 012</b>	<b>5 154 096</b>	<b>4 986 100</b>	<b>5 211 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 210 867</b>	<b>1 447 373</b>	<b>2 011 100</b>	<b>2 196 900</b>
<b>Finansnetto</b>					
Utbytte Gjensidige		1 485	1 360	0	0
Renteinntekter		151 089	87 250	0	0
Rentekostnader		1 358 522	1 145 519	1 373 800	1 323 800
<b>Sum finansielle poster</b>		<b>-1 205 948</b>	<b>-1 056 909</b>	<b>-1 373 800</b>	<b>-1 323 800</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 004 919</b>	<b>390 464</b>	<b>637 300</b>	<b>873 100</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 004 919	390 464	0	0

## Balanse for Glengshølen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 12	34 687 937	34 687 937
Andre driftsmidler	5	35 004	51 384
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 722 941</b>	<b>34 739 321</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Felleskostnader		21 966	0
Kundefordringer		13 529	10 947
Andre fordringer	10	151 298	14 603
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		3 735 137	3 545 339
Konto for skattetrekk-bundne midler		15 767	19 877
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 937 696</b>	<b>3 590 765</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 660 637</b>	<b>38 330 086</b>

## Balanse for Glengshølen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		2 600 564	1 595 645
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>2 609 164</b>	<b>1 604 245</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	23 481 145	24 132 439
Borettsinnskudd	13	12 479 720	12 479 720
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 960 865</b>	<b>36 612 159</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 593	0
Leverandørgjeld		18 605	58 495
Skyldig off. myndigheter		24 324	28 261
Påløpte renter		7 314	10 810
Annen kortsiktig gjeld	14	15 773	16 116
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>90 608</b>	<b>113 681</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 051 473</b>	<b>36 725 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 660 637</b>	<b>38 330 086</b>

Glengshølen Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Einar Øverland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tanja Bjørnsdottir  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rune Stensby  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øivind Wang  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frida Elisabeth Pettersen  
Styremedlem

## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

#### Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

### Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
<b>Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>3 477 084</b>	<b>3 789 465</b>
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 004 919	390 464
Tilbakeføring avskrivninger	16 380	11 082
Fradrag for gjennomførte investeringer	0	-28 899
Avdrag lån	-651 295	-685 028
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>370 004</b>	<b>-312 381</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>3 847 088</b>	<b>3 477 084</b>
Omløpsmidler	3 937 696	3 590 765
Kortsiktig gjeld	-90 608	-113 681
<b>Disponible midler</b>	<b>3 847 088</b>	<b>3 477 084</b>

## Noter

### Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2024	2023
3606 Kabel-TV	558 312	473 688
3607 Elbil lading	66 800	65 750
<b>Sum</b>	<b>625 112</b>	<b>539 438</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	35 803	25 999
3901 Leieinntekter leiligheter	234 000	219 200
<b>Sum</b>	<b>269 803</b>	<b>245 199</b>

Konto 3900 andre inntekter er fakturert avregning vann, avløp, samt innbetaling for postkasseskilt og batteri. Konto 3901 er husleie leilighet 4 og 8.

### Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	110 300	91 500
5092 Feriepenger	15 773	13 050
<b>Sum</b>	<b>126 073</b>	<b>104 550</b>

Borettslaget har ingen fast ansatte. Borettslaget har utbetalt lønn for utførte vaktmestertjenester . Antall årsverk: 0,2 Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjon (OTP).

### Note 4 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

### Note 5 - Andre anleggsmidler

	Stiga Park 220 gressklipper	Snøfreser Honda
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 000	28 899
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 000	28 899
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	40 633	6 261
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 367	22 637
Årets avskrivninger :	10 600	5 780
Anskaffelsesår :	2021	2023
Antatt levetid i år :	5	5

### Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

## Noter

### Note 7 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	310 458	880 317
6603 Vedlikehold uteområde	3 722	16 179
6612 Kostnader garasjer	9 353	186 960
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	5 836	0
<b>Sum</b>	<b>329 370</b>	<b>1 083 456</b>

Vedlikehold omfatter utbedring av terrasser,tekking, betongdekke på gulv, nye luker i steniplater, glass på veranda, asfalt takbelegg, samt maling i 6 B. I tillegg er det utført internkontroll i fellesområder som service av ventilasjons anlegg, kjøleromsaggregat, brannvarsling og rørlegger arbeid m.m. Garasje kostnader dreier seg om leddporter og bevegelsessensor..Vedlikehold på uteområde gjelder innkjøp av strø og dekkbar..

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	300	1 000
6301 Kostnader leiligheter	47 901	72 242
6490 Leie Container	9 181	11 928
6500 Verktøy og redskap	685	2 136
6540 Kontorutstyr	1 141	8 261
6545 Datautstyr	0	14 498
6550 Driftsmateriell	9 946	3 006
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	115	341
6800 Kontorrekvisita	109	190
7090 Driftskostn. traktor;maskin	8 950	5 219
7400 Kontingent- fradragsberettiget	6 512	6 423
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	5 239	5 707
7771 Diverse purregebyr og renter	-666	-467
7790 Andre driftskostnader	9 733	14 557
7793 Felleskostnad Glengshølen sameiet	670 764	610 191
7797 Alarmoverføring	123 867	120 994
7875 Tap på felleskostnader	0	66
<b>Sum</b>	<b>895 651</b>	<b>878 165</b>

Andre driftskostnader konto 7790: Bakgårdsfest, underholdning, juletre, test av asbest og avfall miljøstasjonen m.m.

### Note 9 - Bygninger

Tekst	Anskaffet år	Kostpris
Kostpris inkl. tomt	1982	31 009 720
Ladestasjon El.biler	2019	69 375
Leiligheter 2 stk i Glengshølen sameie	2021	3 608 842
<b>Sum</b>		<b>34 687 937</b>

Tomt gnr. 1 bnr. 99 er eiet.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

## Noter

### Note 10 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	151 298	14 603
<b>Sum</b>	<b>151 298</b>	<b>14 603</b>

### Note 11 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	1 604 245	1 213 781
Årets resultat	1 004 919	390 464
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 609 164</b>	<b>1 604 245</b>

### Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16364392668	16363987927
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	3 613 842	22 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 450 342	20 682 098
Avdrag i perioden:	53 693	597 602
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 396 649</b>	<b>20 084 496</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	360 265	1 080 795
	1	340 262	340 262
	1	331 077	331 077
	1	318 626	318 626
	3	308 012	924 036
	3	301 072	903 216
	6	294 234	1 765 404
	46	281 272	12 938 512
	1	279 742	279 742
	5	249 736	1 248 680
	2	247 389	494 778
	5	229 631	1 148 155
	3	228 202	684 606
	6	170 539	1 023 234

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

## Noter

### Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1982 kr 12 479 720.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

### Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2912 Interimskonto utlegg	0	3 066
2940 Skyldige feriepenger	15 773	13 050
<b>Sum</b>	<b>15 773</b>	<b>16 116</b>

## Resultat og balanse med noter for Glengshølen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Glengshølen Borettslag

Styreleder	Einar Øverland (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Øivind Wang (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Rune Stensby (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Tanja Bjørnsdottir (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Frida Elisabeth Pettersen (sign.)	24.02.2025



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Glengshølen Borettslag

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Glengshølen Borettslag som viser et overskudd på kr 1 004 919. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

##### *Grunnlag for konklusjonen*

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

##### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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





*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som 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 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 10. mars 2025

**Solhøi Revisjon AS**

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor



## Ordensregler for Glengshølen borettslag, org nr 948806789

Sist endret av generalforsamlingen 17.04.24

1. Barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende skal ikke hensettes i gangene (barnevogner kan dog parkeres for kortere tid).
2. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdsrom.
3. Høyrøstet tale i trappeoppgangene bør unngås, spesielt om natten og sent på kvelden.
4. Vi må tenke på våre naboer, og ta hensyn til disse når det gjelder bruk av radio, tv og lignende. Det gjelder særlig etter kl. 2200. Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl. 24.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag i oppgang.
5. Reparasjoner, banking i vegger og lignende må unngås etter kl. 2000 på vanlige ukedager, etter kl. 1700 på lørdager, og det tillates ikke på søndager og helligdager.
6. Det skal varsles styret skriftlig dersom en beboer skal sette i gang omfattende oppussing som medfører støy for naboer. I tillegg skal det settes opp oppslag i oppgang med navn og tlf. nr. man kan treffes på i perioden oppussingen oppføres.
7. Bleier og sanitetsbind må ikke kastes i toalettet. Dersom vask/kraner eller toalett står og drypper/renner, må det utbedres snarest.
8. Felles utgangsdører skal være låst. Unntak kun ved behov for å bære ting til eller fra leilighet. Utvendig lys ved inngangene og lys i trappeoppgangene skal stå på hele døgnet.
9. Det skal ikke henge tøy, tepper og lignende på balkongene lørdag ettermiddag, søn- og helligdager. Snorer fjernes etter bruk. Det skal overhode ikke legges tøy, tepper eller lignende over balkongens rekkverk, eller ut av vindu. Ei heller riste tepper eller lignende fra balkongene unntatt de i 1. etg/bakkeplan.
10. Drensrør og sluk på balkongene skal ettersees og rengjøres med jevne mellomrom. Disse må ikke tildekkes med tepper etc.
11. Dyrehold
  1. Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.
  2. Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr. Hold av utekatt tillates ikke i borettslaget.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
  3. Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:
    - a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

- b) Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
- c) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor Borettslagets område. Hunder skal luftes utenfor borettslagets område.
- d) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
- e) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
- f) Alle dyr skal være chipet eller merket hos veterinær.
- g) Alle katter skal kastreres/steriliseres.
- h) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr. lagets vedtekter punkt 6.
- i) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

All foring av dyr eller fugler på lagets eiendom og på balkongene er forbudt.

12. Den eller de som påfører Glengshølen borettslag utgifter ved å skade lagets eiendeler ved uaktsom handling, direkte eller indirekte, eller bryter ordensreglene er økonomisk ansvarlig.
13. I søppelrommet må bare papir, plast og vanlig husholdningsavfall legges i de respektive beholdere. Utrangerte møbler, annet innbo og gulvbelegg/parkett, lister, gardinbrett, kjøkkenredskap og lignende må ikke settes i søppelrommet. Dette må man selv besørge levert på avfallsstasjon til for eksempel Gatedalen. Ingen elektriske artikler skal settes i søppelrommet, men leveres til miljøstasjon.
14. Tillitsvalgte i de respektive oppgangene skal påse at ordensreglene blir fulgt, og evt. gripe inn når det ansees nødvendig.
15. Saker som ønskes behandlet, meldes skriftlig til styret. Muntlige henvendelser kan ikke regnes med å bli behandlet.
16. Det er IKKE lov å koble privat ventilator (kjøkkenvifte) til byggets felles ventilasjonssystem.
17. Det er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne. Det er heller ikke tillatt å montere varmepumpe i leiligheten.
18. Styret skal varsles om en beboer ønsker å sette opp markise. Det kan ikke settes opp markiser i andre farger enn fargekode Mellomgrå. Om en beboer har markise fra før og må bytte duk, gjelder samme krav til fargekode.  
Ønskes innglassing av balkong helt eller delvis, skal styret forelegges planer/det søkes om, slik at løsning er innenfor krav til dette.
19. Det er forbudt å reparere motorkjøretøy i garasjen. Støvsuging av bil er tillatt i garasjene. Dekk eller andre lagrede ting skal oppbevares på egen parkeringsplass, alternativt skal det avklares med styret for plassering andre steder i garasjeanlegget. Garasjeplassen må selvsagt holdes ren og rydding.

20. Det er tillatt å grille på balkongene med elektrisk- og gassgrill. Gassbeholderen skal kobles av etter bruk. Kullgrill er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å lagre gassbeholder i bod under bakkenivå.
21. Sykler kan parkeres på garasjeplass eller i privat bod pga. plassmangel i sykkelboden. Vær varsom med dører, vegger og biler når sykkel trilles til bod/garasje.
22. Den som på grunn av tunge kolli må kjøre inn i fellesarealene, må straks etter av eller pålessing fjerne bilen. Parkering på lagets fellesarealer er forbudt. Dispensasjon kan gis av styret. NB: Større biler over 3,5 tonn skal IKKE kjøres inn på atriet.

Innkjøring fra Glengsgata er KUN forbeholdt utrykningskjøretøy som ambulanse-, brann og politibil. ALL ANNEN INNKJØRING FRA GLENGSGATA ER FORBUDT!!!!

Innkjøring til annet formål som for eksempel flytting, håndverksbiler etc. SKAL skje fra innkjøring SEFA.

23. Skilt ved inngangsdør, på postkasse og på ringeklokke skal ikke overskrives, klistres lapp over eller lignende ved endring. Da skal det bestilles nye skilt med påført ønsket navn. Bestillingen gjennomføres av styret. Kostnaden for dette, vil bli fakturert andelseier.

Styret i Glengshølen borettslag

16. februar 2021

## Ordensregler for Glengshølen borettslag, org nr 948806789

Sist endret av generalforsamlingen 17.04.24

1. Barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende skal ikke hensettes i gangene (barnevogner kan dog parkeres for kortere tid).
2. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdsrom.
3. Høyrøstet tale i trappeoppgangene bør unngås, spesielt om natten og sent på kvelden.
4. Vi må tenke på våre naboer, og ta hensyn til disse når det gjelder bruk av radio, tv og lignende. Det gjelder særlig etter kl. 2200. Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl. 24.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag i oppgang.
5. Reparasjoner, banking i vegger og lignende må unngås etter kl. 2000 på vanlige ukedager, etter kl. 1700 på lørdager, og det tillates ikke på søndager og helligdager.
6. Det skal varsles styret skriftlig ([for eksempel mail glengsholen@gmail.com](mailto:glengsholen@gmail.com)) dersom en beboer skal sette i gang omfattende oppussing som medfører støy for naboer.  
I tillegg skal det settes opp oppslag i oppgang med navn og tlf. nr. man kan treffes på i perioden oppussingen **gjennomføres**.
7. **Det SKAL søkes styret om endring i leilighetens utforming (rive vegg, omgjøre til flere rom etc.), gjøre inngrep i borettslagets felles installasjoner som bærevegger, felles rør og ventilasjon.**  
**Autoriserte fagfolk etter Norsk Standard SKAL benyttes ved arbeid på elektrisk anlegg, rør og avløp, våtromsarbeid og annet fellesanlegg som for eksempel ventilasjon.**  
**Etter utført arbeide, skal det fremlegges dokumentasjon for styret uoppfordret.**
8. **Beboer PLIKTER å sette seg inn i hvor stoppekraner befinner seg, både i egen leilighet og for den aktuelle oppgangen.**
9. Bleier og sanitetsbind må ikke kastes i toalettet. Dersom vask/kraner eller toalett står og drypper/renner, må det utbedres.
10. Felles utgangsdører skal være låst. Unntak kun ved behov for å bære ting til eller fra leilighet. Utvendig lys ved inngangene og lys i trappeoppgangene skal stå på hele døgnet.
11. Det skal ikke henge tøy, tepper og lignende på balkongene lørdag ettermiddag, søn- og helligdager. Snorer fjernes etter bruk. Det skal overhodet ikke legges tøy, tepper eller lignende over balkongens rekkverk, eller ut av vindu. Ei heller riste tepper eller lignende fra balkongene unntatt de i 1. etg/bakkeplan.  
**Balkongen skal IKKE brukes som lagringsplass for søppel, utrangerte møbler eller lignende. Ved rengjøring av balkongen MÅ vi være varsomme med bruk av vann, slik at det ikke renner ned til naboen under.**

12. Verandakasser/blomsterkasser SKAL henges på innsiden av balkongrekkverk.

Drensrør og sluk på balkongene skal ettersees og rengjøres med jevne mellomrom og må ikke tildekkes med tepper eller lignende.

13. Dyrehold

1. Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.

2. Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr. Hold av utekatt tillates ikke i borettslaget.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

3. Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

b) Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

c) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor Borettslagets område. Hunder skal luftes utenfor borettslagets område.

d) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

e) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

f) Alle dyr skal være chipet eller merket hos veterinær.

g) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

h) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr. lagets vedtekter punkt 6.

i) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

All foring av dyr eller fugler på lagets eiendom og på balkongene er forbudt.

13. Den eller de som påfører Glengshølen borettslag utgifter ved å skade lagets eiendeler ved uaktsom handling, direkte eller indirekte, eller bryter ordensreglene er økonomisk ansvarlig.

14. I søppelrommet må bare papir, plast og vanlig husholdningsavfall legges i de respektive beholdere. Utrangerte møbler, annet innbo og gulvbelegg/parkett, lister, gardinbrett, kjøkkenredskap og lignende må ikke settes i søppelrommet. Dette må

man selv besørges levert på avfallsstasjon til for eksempel Gatedalen. Ingen elektriske artikler skal settes i søppelrommet, men leveres til miljøstasjon.

15. Tillitsvalgte i de respektive oppgangene skal påse at ordensreglene blir fulgt, og evt. gripe inn når det ansees nødvendig.
16. Saker som ønskes behandlet, meldes skriftlig til styret. Muntlige henvendelser kan ikke regnes med å bli behandlet.
17. Det er IKKE lov å koble privat ventilator (kjøkkenvifte) til byggets felles ventilasjonssystem.
18. Det er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne. Det er heller ikke tillatt å montere varmepumpe i leiligheten.
19. Skilt inngangsdør, postkasse, ringeklokke skal ikke overskrives, klistre lapp eller lignende ved endring. Da skal det bestilles nye skilt med påført ønsket navn. Kostnaden for dette, vil bli fakturert andelseier.
20. Styret skal varsles om en beboer ønsker å sette opp markise. Det kan ikke settes opp markiser i andre farger enn fargekode Mellomgrå. Om en beboer har markise fra før og må bytte duk, gjelder samme krav til fargekode.

Ønskes innglassing av balkong helt eller delvis, skal styret forelegges planer/det søkes om, slik at løsning er innenfor krav til dette.

Se eget infoskriv om markiser, innglassing av balkong helt eller delvis.

21. Det er forbudt å reparere motorkjøretøy i garasjen. Støvsuging av bil er tillatt i garasjene. Dekk eller andre lagrede ting skal lagres på egen parkeringsplass, alternativt skal det avklares med styret for plassering andre steder i garasjeanlegget. Garasjeplassen må selvsagt holdes ren og ryddig selv om det tillates plassert mer enn tidligere.

22. Sykler kan parkeres på garasjeplass eller i bod pga plassmangel i sykkelboden. Vær varsom med dører, vegger og biler når sykkel trilles til bod/garasje.

23. Den som på grunn av tunge kolli må kjøre inn i fellesarealene, må straks etter av eller pålessing fjerne bilen. Parkering på lagets fellesarealer er forbudt. Dispensasjon kan gis av styret. NB: Større biler over 3,5 tonn skal IKKE kjøres inn på atriet.

Innkjøring fra Glengsgata er KUN forbeholdt utrykningskjøretøy som ambulanse-, brann og politibil. ALL ANNEN INNKJØRING FRA GLENGSGATA er FORBUDT!!!!

Innkjøring til annet formål som for eksempel flytting, håndverksbiler etc SKAL skje fra innkjøring SEFA.

24. Det er tillatt å grille på balkongene med elektrisk- og gassgrill. Gassbeholderen skal kobles av etter bruk. Kullgrill er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å lagre gassbeholder i bod under bakkenivå.

Styret i Glengshølen borettslag

Forslag til generalforsamling april 2025

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Glengshølen Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Lande Bo.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Vigdis Borge

### 1.2 Valg av referent

**Vedtak:**

Valgt ble: Vigdis Borge

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 20

Antall fullmakter: 2

Antall stemmeberettigede: 22

I tillegg møtte:

Medeiere/andre: 7

Fra Sobbl: Vigdis Borge

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

**Vedtak:**

Valgt ble: Elin Danton og Henrik Fagernæs

### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden godkjent

## 2. Årsmelding for 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering

### **3. Regnskap og revisors beretning for 2024**

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning

### **4. Innkomne saker**

#### **4.1 Tillegg pkt 6 i flg vedlegg 2**

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg som lå i innkallingen. Dersom tilleggene vedtas, forskyves de eksisterende punktene tilsvarende.

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt - enstemmig

#### **4.2 Nytt pkt 7 i flg vedlegg 2**

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2 som lå i innkallingen

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt - enstemmig

#### **4.3 Nytt pkt 8 i flg vedlegg 2**

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2 som lå i innkallingen

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt - enstemmig

#### **4.4 Dagens pkt 9 ev nytt pkt 11 i flg vedlegg**

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2 som lå i innkallingen

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt - enstemmig

#### **4.5 Dagens pkt 10 ev nytt pkt 12 i flg vedlegg 2**

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2 som lå i innkallingen

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt - enstemmig

#### **4.6 Dagens pkt 23, ev nytt pkt 20 i flg vedlegg 2**

punkt flyttet i flg vedlegg som lå i innkallingen

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt - enstemmig, men korrigert til nytt pkt 19 i flg vedlegg i innkalling

#### **4.7 Dagens pkt 18 ev nytt pkt 21**

fjerne siste linje skrevet i rødt i flg vedlegg 2 som lå i vedlegget

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt - enstemmig, men korrigert til nytt pkt 20

## 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

### Vedtak:

Styret får kr 361.100,- til intern fordeling, som er i flg budsjett - enstemmig

## 6. Valg

### 6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Øivind Wang, Frida Elisabeth Pettersen og Tanja Bjørnsdottir er på valg. Styret foreslår å minske styret med 1 styremedlem og derfor velge 2 styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens innstilling: Øivind Wang og Frida Elisabeth Pettersen.

Andre forslag: ingen

### Vedtak:

Valgt ble: Øivind Wang og Frida Elisabeth Pettersen - enstemmig

### 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Britt Anita Strand ble valgt i 2024

Valgkomiteens innstilling: Henrik Fagernæs

Andre forslag: ingen

### Vedtak:

Valgt ble: Henrik Fagernæs - enstemmig

### 6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Henrik Fagernæs og Britt Anita Strand ble valgt i 2024.

Valgkomiteens innstilling: Henrik Fagernæs og Abdul Jabbar Kasim Jabbar

Andre forslag: ingen

### Vedtak:

Valgt ble: Henrik Fagernæs og Abdul Jabba Kasim Jabbar - enstemmig

### 6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

### Vedtak:

Valgt ble: Øivind Wang med Einar Øverland som vara

## 6.5 Valg av kontaktpersoner i oppgangene for 2 år

Alle tillitsvalgte velges for 2 år. I 2023 ble følgende personer valgt:

St. Nikolas gate 18 Tanja Bjørnsdottir

St. Nikolas gate 20 ble ingen valgt. Gunvor Lampe ble valgt for restperiode i 2024

St. Nikolas gate 22 Fridtjof Klein

St. Nikolas gate 24 Frida Pettersen

St. Nikolas gate 26 Emilie Nilsen. Marie B. Ingvaldsen overtok i 2024

Glengsgata 6 Abdul Jabbar Kasim Jabbar

Glengsgata 8 Marius Hirstad. Einar Øverland overtok i 2024

Glengsgata 10A Thor Thorvaldsen

Glengsgata 10B Einar Øverland

Glengsgata 12 Elling Syrrist

Glengsgata 14 Geir Johansen

Valgkomiteens innstilling: alle gjenvelges bortsett fra i

Glengsgata 6 hvor Rune Stensby foreslås

Glengsgata 8 hvor Kathrine Marie Adamsen foreslås

Andre forslag: ingen

### Vedtak:

Valgt ble: Valgkomiteens innstilling - enstemmig

St. Nikolas gate 18 Tanja Bjørnsdottir

St. Nikolas gate 20 Gunvor Lampe

St. Nikolas gate 22 Fridtjof Klein

St. Nikolas gate 24 Frida Pettersen

St. Nikolas gate 26 Marie B. Ingvaldsen

Glengsgata 6 Rune Stensby

Glengsgata 8 Kathrine Marie Adamsen

Glengsgata 10A Thor Thorvaldsen

Glengsgata 10B Einar Øverland

Glengsgata 12 Elling Syrrist

Glengsgata 14 Geir Johansen

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg 29.4.2025

Vigdis Borge, møteleder (sign)

Elin Danton, protokollvitne (sign)

Henrik Fagernæs, protokollvitne (sign)

-----  
Møteleder

-----  
Protokollvitne

## Glengshølen Borettslag

### Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 04.05.2026 kl. 18:00

Sted: Lande Bo

### Til behandling foreligger:

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

#### 2 Årsmelding for 2025

#### 3 Regnskap og revisors beretning for 2025

#### 4 Innkomne saker

#### 5 Godtgjøring til styret

#### 6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

14.04.2026

### Hilsen styret i Glengshølen Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

### **1.2 Valg av referent**

### **1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte**

### **1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen**

### **1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden**

## **2. Årsmelding for 2025**

## **3. Regnskap og revisors beretning for 2025**

## **4. Innkomne saker**

Endring av punktnummer i ordensreglene som ble vedtatt i 2025, da 2 punkter har fått nr 13. Det er ingen endring av tekstene i ordensreglene.

**Forslag til vedtak:** 2 saker har blitt pkt 13, og dette rettes slik at dagens pkt 14 blir pkt 15 og alle punktene etter dette endres løpende.

## **5. Godtgjøring til styret**

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

## **6. Valg**

Styret har bestått av:

Styreleder, Einar Øverland  
Styremedlem, Øivind Wang  
Styremedlem, Frida Elisabeth Pettersen  
Styremedlem, Rune Stensby  
Varamedlem, Henrik Fagernæs

### **6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder er på valg for 2 år

### **6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem Rune Stensby er på valg for 2 år

### **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlem Henrik Fagernæs er på valg for 1 år

### **6.4 Valg av valgkomite for 1 år**

### **6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år**

## Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

---

gir med dette fullmakt til:

---

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2026 i Glengshølen Borettslag.

Sted og dato: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

---

### Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

## Årsmelding for Glengshølen Borettslag for 2025

Glengshølen Borettslag, org.nr. 948806789 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Glengshølen Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 86 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Dette via en felles forsikring hvor forsikringstaker er Glengshølen Sameie.

Borettslaget har egne forsikringer i Gjensidige Forsikring ASA på eiendeler, rettshjelp og ansvar for styre.

## Styret har bestått av

Styreleder, Einar Øverland, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Øivind Wang, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Frida Elisabeth Pettersen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Rune Stensby, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Henrik Fagernæs, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

Det er avholdt 9 styremøter i 2025 44 saker er behandlet

Generalforsamlingen ble avholdt på Lande bosenter 29.4.2025.

## Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

## Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Investering i ny snøfreser med større kapasitet. Det er nå 4de vinteren hvor vi har sørget for brøytinga selv. Rune har hovedsaklig tatt på seg oppgaven, og resultatet har blitt meget bra. Vi bytta inn den gml. snøfreseren. Vi har nå en bedre maskin.

Innbrudd til mellomgang utenfor verkstedet. Sefa garasjen står ulåst store deler av døgnet. Dør til mellomgang utenfor verkstedet er vanligvis låst med en låsemekanisme som skal åpne seg automatisk ved brann. Det står i tillegg en manuell alarmknapp/låsemekanisme i garasjen. Denne ble knust og revet bort. Dermed utløste åpningsmekanismen og døren åpnet seg. Det ble stjålet nøkler til mellomgang + bod i Sefa garasjen + utført hærverk på nøkkelbokser. Innbruddet medførte også at vi måtte sette inn ny åpningsmekanisme.

Vannskader; I løpet av året har det oppstått 4 vannskader som har vært omfattende. Dette er skader som er omfattet av forsikring som dekker følgeskader og ikke selve skadeårsak. Dette skjer med jevne mellomrom og påfører oss egenandel kr 12.000 pr skade.

Ny iglo for glass og metall ved inngang borettslag mot SEFA. Forsikringsselskapet satte en stopper for å oppbevare disse dunkene i åpning under bygget ved inngang i nr 10 pga brannfare. I søppelrommet er kapasiteten i perioder overfylt. Det blir svært viktig at alle beboere er nøye på søppelsortering og at gjenstander som IKKE hører hjemme i søppelrommet, blir plassert der. Det kan nevnes store gulvtepper, treverk, bilder, service av porselen, tørkestativer etc og elektriske artikler. Disse skal leveres til Gatedalen gjenvinningsstasjon.

Dugnad ble utført 13.5.2025. Veldig bra oppmøte 23 stk. stilte opp. Dugnad har flere formål.

A. Utføre enkle vedlikeholdsarbeider som feks maling av mur, busker og lusing av bed, spyling av gårdsplass, vaske og olje utemøbler, maling av brannluker++

B. Og ikke minst en møteplass for å bli bedre kjent med naboer. Derfor er felles pause med kaffe og kaker viktig.

Bakgårdsfesten ble avlyst. På grunn av usikkert vær. Det skiftet mellom sol og regn. På kvelden ble det meldt regn. Vi håper å komme sterkere tilbake i 2026.

## Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Møte med Sefa Park. Vedrørende nytt nabobygg.

Foreløpig er ikke det nye nabobygget godkjent av myndighetene. Det er riksantikvaren som har kommet med innsigelser. Nå er det departementet som skal avgjøre eventuell godkjenning av bygget.

Når Sefa Park bygget eventuelt blir bygd, har vi i møter diskutert områder vi kan samarbeide om. Vi har tatt opp følgende:

Felles garasje inngang/port, felles gårdsplass, felles avfallshåndtering. Dette er på et veldig tidlig stadie. Ingenting er landet og avklart.

TV avtalen med Telia har blitt fornyet.

Søppelcontainer. Tiltaket har blitt godt mottatt av beboerne. Vi hadde containeren tilgjengelig fra 15.9.25 og ble også byttet 1g.

Norgespris på strøm i fellesområder lys og oppvarming av varmtvann. Styret gikk for å avtale Norgespris i oktober. Foreløpig ser det ut til å være en god deal.

Oppkjøp av leilighet til Semir Numanovic i Sameiet. Denne ble lagt ut for salg. Styret fikk tidligere fullmakt til oppkjøp av leiligheter i Sameiet. Denne varer til 2027. Vi var med i prisrunden med valgte å bøye av da vi mente prisen ble uforholdsmessig høy. Leiligheten ble solgt for kr 2 625 000,- + dokumentavgifter.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

**Fremtidige vedlikeholdsutgifter på blokka.**

Dette gjelder nytt tak på blokka og omlegging indre område pga både ukjente laster + lekkasjer. Når Sefa Park blokka eventuelt bygges, blir det samtaler om ny felles gårdsplass. En mulig rørfornying kan også bli på trappene for fremtiden.

**Nytt tak boligblokka:**

Multiconsult gjorde en vurdering november 2018 på taktekingen på taket på selve blokka. Etter rapporten så ble det utbedret lufterør og påsatt takhatter på disse. Taktekingen er gjort i 2001. I hht fdv dokumentasjon oppgis det en levetid på 20-35 år, mens Sintef beskriver middels levetid på dette til ca 20 år. Rapporten slår fast at taktekingen er helhetlig og bør fortsatt kunne fungere i en del år. Multiconsult anslår resterende levetid til å ligge i intervallet 7-10 år (dvs 2025 – 2028). Det har heller ikke vært nevneverdige skader på dette etter rapporten bortsett fra at et sluk har vært byttet ut.

**Uteområde/fellesområde som fungerer som tak for garasje U1 og U2:**

Multiconsult gjorde en vurdering av lekkasje/bæreevne på tak over Sefa garasjen i februar 2024. Det ble konstatert ingen endringer eller setninger på taket. Denne gjelder i 3 år til februar 2027. Vi håper vedlikeholdsarbeidene kan gjennomføres i samarbeid med Sefa Parks utarbeidelse av sine uteområder dersom det blir aktuelt.

## Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2026

## Resultatregnskap for Glengshølen Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		4 505 124	4 089 288	4 505 200	4 805 900
Innkrevde kostnader finans		2 012 796	2 021 676	2 013 200	1 936 700
Innkrevde andre kostnader	1	642 172	625 112	626 700	698 900
Andre inntekter	2	275 678	269 803	262 800	263 700
Inntekter av salg anleggsmidler	5	5 326	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 441 096</b>	<b>7 005 879</b>	<b>7 407 900</b>	<b>7 705 200</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	3	102 870	126 073	115 000	101 000
Styrehonorar	4	361 100	347 200	361 100	372 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		65 420	66 731	67 100	67 100
Avskrivning	5	19 897	16 380	16 300	11 767
Revisjonshonorar	6	8 000	7 625	8 000	8 200
Forretningsførerhonorar		186 276	186 276	186 300	191 900
Renhold		151 688	150 000	160 000	155 000
Drift og vedlikehold	7	430 960	329 370	670 000	470 000
TV/internett		564 454	533 126	558 300	630 500
Forsikringer		15 502	14 603	17 100	17 400
Kommunale avgifter		1 199 186	1 272 577	1 253 100	1 320 000
Eiendomsskatt		330 654	328 413	328 400	330 600
Kostnader strøm, energi		524 446	520 988	540 000	525 000
Andre driftskostnader	8	801 984	895 651	930 300	932 100
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 762 437</b>	<b>4 795 012</b>	<b>5 211 000</b>	<b>5 132 567</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 678 659</b>	<b>2 210 867</b>	<b>2 196 900</b>	<b>2 572 633</b>
<b>Finansnetto</b>					
Utbytte Gjensidige		1 622	1 485	0	0
Renteinntekter		157 219	151 089	0	0
Rentekostnader		1 279 207	1 358 522	1 323 800	1 170 400
<b>Sum finansielle poster</b>		<b>-1 120 366</b>	<b>-1 205 948</b>	<b>-1 323 800</b>	<b>-1 170 400</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 558 293</b>	<b>1 004 919</b>	<b>873 100</b>	<b>1 402 233</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 558 293	1 004 919	0	0

## Balanse for Glengshølen Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 12, 13	34 687 937	34 687 937
Andre driftsmidler	5	43 434	35 004
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 731 371</b>	<b>34 722 941</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Felleskostnader		29 392	21 966
Kundefordringer		12 608	13 529
Andre fordringer	10	174 673	151 298
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		4 529 315	3 735 137
Konto for skattetrekk-bundne midler		16 217	15 767
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 762 205</b>	<b>3 937 696</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 493 576</b>	<b>38 660 637</b>

## Balanse for Glengshølen Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		4 158 858	2 600 564
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>4 167 458</b>	<b>2 609 164</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	22 778 888	23 481 145
Borettssinnskudd	13	12 479 720	12 479 720
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 258 608</b>	<b>35 960 865</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 000	24 593
Leverandørgjeld		13 971	18 605
Skyldig off. myndigheter		24 366	24 324
Påløpte renter		6 303	7 314
Annen kortsiktig gjeld	14	12 870	15 773
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 510</b>	<b>90 608</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 326 118</b>	<b>36 051 473</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 493 576</b>	<b>38 660 637</b>

Glengshølen Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Einar Øverland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Rune Stensby  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frida Elisabeth Pettersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øivind Wang  
Styremedlem

Lag nr: 94. Glengshølen Borettslag Org. nr. 948 806 789

## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

#### Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

### Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposisjon. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2025	2024
<b>Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>3 847 088</b>	<b>3 477 084</b>
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 558 293	1 004 919
Tilbakeføring avskrivninger	19 897	16 380
Fradrag for gjennomførte investeringer	-50 000	0
Salgspris solgte driftsmidler	27 000	0
Gevinst solgte driftsmidler	-5 326	0
Avdrag lån	-702 257	-651 295
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>847 607</b>	<b>370 004</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>4 694 695</b>	<b>3 847 088</b>
Omløpsmidler	4 762 205	3 937 696
Kortsiktig gjeld	-67 510	-90 608
<b>Disponible midler</b>	<b>4 694 695</b>	<b>3 847 088</b>

## Noter

### Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2025	2024
3606 Kabel-TV	576 372	558 312
3607 Elbil lading	65 800	66 800
<b>Sum</b>	<b>642 172</b>	<b>625 112</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	41 678	35 803
3901 Leieinntekter leiligheter	234 000	234 000
<b>Sum</b>	<b>275 678</b>	<b>269 803</b>

Konto 3900 andre inntekter er fakturert avregning vann, avløp, samt innbetaling for postkasseskilt og batteri. Konto 3901 er husleie leilighet 4 og 8.

### Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	90 000	110 300
5092 Feriepenger	12 870	15 773
<b>Sum</b>	<b>102 870</b>	<b>126 073</b>

Borettslaget har ingen fast ansatte. Borettslaget har utbetalt lønn for utførte vaktmestertjenester . Antall årsverk: 0,2 Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjon (OTP).

### Note 4 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

### Note 5 - Andre anleggsmidler

	Stiga Park 220 gressklipper	Snøfreser Honda	Honda snøfreser HSS760AETD
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 000	28 899	0
Årets tilgang :	0	0	50 000
Årets avgang :	0	28 899	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 000	0	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 233	7 225	8 333
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 767	0	41 667
Årets avskrivninger :	10 600	963	8 333
Anskaffelsesår :	2021	2023	2025
Antatt levetid i år :	5	5	5

### Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

## Noter

### Note 7 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	406 739	310 458
6603 Vedlikehold uteområde	2 647	3 722
6612 Kostnader garasjer	21 574	9 353
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	0	5 836
<b>Sum</b>	<b>430 960</b>	<b>329 370</b>

Vedlikehold omfatter: Nytt låssystem, utbedring av terrassegulv og veranda, byttet parkett etter vannskade, tekking og beslagarbeid, spylt tette rør, filterskift på takaggregat, samt innkjøp av mur maling. I tillegg er det utført kontroll og foretatt en servicerunde av F-gass.

Garasje kostnader dreier seg om service porter, ny KAC boks etter innbrudd og service på tilluft aggregat.

Vedlikehold på uteområde gjelder innkjøp av strø og dekkbark, samt blomster.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	210	300
6301 Kostnader leiligheter	40 613	47 901
6490 Leie Container	11 970	9 181
6500 Verktøy og redskap	2 036	685
6540 Kontorutstyr	0	1 141
6545 Datautstyr	3 247	0
6550 Driftsmateriell	24 035	9 946
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	0	115
6800 Kontorrekvisita	0	109
6821 Kopieringskostnader	3 618	0
7090 Driftskostn. traktor;maskin	916	8 950
7400 Kontingent	6 533	6 512
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	5 119	5 239
7771 Diverse purregebyr og renter	-751	-666
7790 Andre driftskostnader	1 723	9 733
7793 Felleskostnad Glengshølen sameiet	570 144	670 764
7797 Alarmoverføring	130 696	123 867
<b>Sum</b>	<b>801 984</b>	<b>895 651</b>

Andre driftskostnader konto 7790: Servering, juletre, og avfall miljøstasjonen m.m.

## Noter

### Note 9 - Bygninger

Tekst	Anskaffet år	Kostpris
Kostpris inkl. tomt	1982	31 009 720
Ladestasjon El.biler	2019	69 375
Leiligheter 2 stk i Glengshølen sameie	2021	3 608 842
<b>Sum</b>		<b>34 687 937</b>

Tomt gnr. 1 bnr. 99 i Sarpsborg kommune er eiet.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

### Note 10 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	174 673	151 298
<b>Sum</b>	<b>174 673</b>	<b>151 298</b>

### Note 11 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	2 609 164	1 604 245
Årets resultat	1 558 293	1 004 919
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>4 167 458</b>	<b>2 609 164</b>

## Noter

### Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Lånenummer:	<b>16364392668</b>	<b>16363987927</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	3 613 842	22 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 396 649	20 084 496
Avdrag i perioden:	58 936	643 320
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 337 712</b>	<b>19 441 176</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	349 491	1 048 473
	1	330 086	330 086
	1	321 175	321 175
	1	309 097	309 097
	3	298 800	896 400
	3	292 067	876 201
	6	285 434	1 712 604
	46	272 860	12 551 560
	1	271 375	271 375
	5	242 268	1 211 340
	2	239 990	479 980
	5	222 763	1 113 815
	3	221 377	664 131
	6	165 439	992 634

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

### Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1982 kr 12 479 720.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

### Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	12 870	15 773
<b>Sum</b>	<b>12 870</b>	<b>15 773</b>

## Resultat og balanse med noter for Glengshølen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Glengshølen Borettslag**

Styreleder	Einar Øverland (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Øivind Wang (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Rune Stensby (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Frida Elisabeth Pettersen (sign.)	11.03.2026



## 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](http://www.solhoi.no)

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Glengshølen Borettslag

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Glengshølen Borettslag som viser et overskudd på kr 1 558 293. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### *Grunnlag for konklusjonen*

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

##### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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





*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som 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 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 11. mars 2026

**Solhøi Revisjon AS**

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor



## Ordensregler for Glengshølen borettslag, org nr 948806789

Sist endret av generalforsamlingen 29.04.2025

1. Barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende skal ikke hensettes i gangene (barnevogner kan dog parkeres for kortere tid).
2. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdsrom.
3. Høyrøstet tale i trappeoppgangene bør unngås, spesielt om natten og sent på kvelden.
4. Vi må tenke på våre naboer, og ta hensyn til disse når det gjelder bruk av radio, tv og lignende. Det gjelder særlig etter kl. 2200. Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl. 24.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag i oppgang.
5. Reparasjoner, banking i vegger og lignende må unngås etter kl. 2000 på vanlige ukedager, etter kl. 1700 på lørdager, og det tillates ikke på søndager og helligdager.
6. Det skal varsles styret skriftlig (for eksempel mail [glengsholen@gmail.com](mailto:glengsholen@gmail.com)) dersom en beboer skal sette i gang omfattende oppussing som medfører støy for naboer.  
I tillegg skal det settes opp oppslag i oppgang med navn og tlf. nr. man kan treffes på i perioden oppussingen gjennomføres.
7. Det SKAL søkes styret om endring i leilighetens utforming (rive vegg, omgjøre til flere rom etc.), gjøre inngrep i borettslagets felles installasjoner som bærevegger, felles rør og ventilasjon.  
Autoriserte fagfolk etter Norsk Standard SKAL benyttes ved arbeid på elektrisk anlegg, rør og avløp, våtromsarbeid og annet fellesanlegg som for eksempel ventilasjon.  
Etter utført arbeide, skal det fremlegges dokumentasjon for styret uoppfordret.
8. Beboer PLIKTER å sette seg inn i hvor stoppekraner befinner seg, både i egen leilighet og for den aktuelle oppgangen.
9. Bleier og sanitetsbind må ikke kastes i toalettet. Dersom vask/kraner eller toalett står og drypper/renner, må det utbedres.
10. Felles utgangsdører skal være låst. Unntak kun ved behov for å bære ting til eller fra leilighet. Utvendig lys ved inngangene og lys i trappeoppgangene skal stå på hele døgnet.
11. Det skal ikke henge tøy, tepper og lignende på balkongene lørdag ettermiddag, søn- og helligdager. Snorer fjernes etter bruk. Det skal overhodet ikke legges tøy, tepper eller lignende over balkongens rekkverk, eller ut av vindu. Ei heller riste tepper eller lignende fra balkongene unntatt de i 1. etg/bakkeplan.  
Balkongen skal IKKE brukes som lagringsplass for søppel, utrangerte møbler eller lignende. Ved rengjøring av balkongen MÅ vi være varsomme med bruk av vann, slik at det ikke renner ned til naboen under.

**12.** Verandakasser/blomsterkasser SKAL henges på innsiden av balkongrekkverk. Drensrør og sluk på balkongene skal ettersees og rengjøres med jevne mellomrom og må ikke tildekkes med tepper eller lignende.

**13.** Dyrehold

1. Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.

2. Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr. Hold av utekatt tillates ikke i borettslaget.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

3. Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

b) Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

c) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor Borettslagets område. Hunder skal luftes utenfor borettslagets område.

d) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

e) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

f) Alle dyr skal være chipet eller merket hos veterinær.

g) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

h) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr. lagets vedtekter punkt 6.

i) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

All foring av dyr eller fugler på lagets eiendom og på balkongene er forbudt.

**13.** Den eller de som påfører Glengshølen borettslag utgifter ved å skade lagets eiendeler ved uaktsom handling, direkte eller indirekte, eller bryter ordensreglene er økonomisk ansvarlig.

**14.** I søppelrommet må bare papir, plast og vanlig husholdningsavfall legges i de respektive beholdere. Utrangerte møbler, annet innbo og gulvbelegg/parkett, lister, gardinbrett, kjøkkenredskap og lignende må ikke settes i søppelrommet. Dette må man selv besørge

levert på avfallsstasjon til for eksempel Gatedalen. Ingen elektriske artikler skal settes i søppelrommet, men leveres til miljøstasjon.

15. Tillitsvalgte i de respektive oppgangene skal påse at ordensreglene blir fulgt, og evt. gripe inn når det ansees nødvendig.
16. Saker som ønskes behandlet, meldes skriftlig til styret. Muntlige henvendelser kan ikke regnes med å bli behandlet.
17. Det er IKKE lov å koble privat ventilator (kjøkkenvifte) til byggets felles ventilasjonssystem.
18. Det er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne. Det er heller ikke tillatt å montere varmepumpe i leiligheten.
19. Skilt inngangsdør, postkasse, ringeklokke skal ikke overskrives, klistre lapp eller lignende ved endring. Da skal det bestilles nye skilt med påført ønsket navn. Kostnaden for dette, vil bli fakturert andelseier.
20. Styret skal varsles om en beboer ønsker å sette opp markise. Det kan ikke settes opp markiser i andre farger enn fargekode Mellomgrå. Om en beboer har markise fra før og må bytte duk, gjelder samme krav til fargekode.  

Ønskes innglassing av balkong helt eller delvis, skal styret forelegges planer/det søkes om, slik at løsning er innenfor krav til dette.
21. Det er forbudt å reparere motorkjøretøy i garasjen. Støvsuging av bil er tillatt i garasjene. Dekk eller andre lagrede ting skal lagres på egen parkeringsplass, alternativt skal det avklares med styret for plassering andre steder i garasjeanlegget. Garasjeplassen må selvsagt holdes ren og ryddig selv om det tillates plassert mer enn tidligere.
22. Sykler kan parkeres på garasjeplass eller i bod pga. plassmangel i sykkelboden. Vær varsom med dører, vegger og biler når sykkel trilles til bod/garasje.
23. Den som på grunn av tunge kolli må kjøre inn i fellesarealene, må straks etter av eller pålesing fjerne bilen. Parkering på lagets fellesarealer er forbudt. Dispensasjon kan gis av styret. NB: Større biler over 3,5 tonn skal IKKE kjøres inn på atriet.  

Innkjøring fra Glengsgata er KUN forbeholdt utrykningskjøretøy som ambulanse-, brann og politibil. ALL ANNEN INNKJØRING FRA GLENGSGATA er FORBUDT!!!!  
Innkjøring til annet formål som for eksempel flytting, håndverksbiler etc. SKAL skje fra innkjøring SEFA.
24. Det er tillatt å grille på balkongene med elektrisk- og gassgrill. Gassbeholderen skal kobles av etter bruk. Kullgrill er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å lagre gassbeholder i bod under bakkenivå.

Styret i Glengshølen borettslag





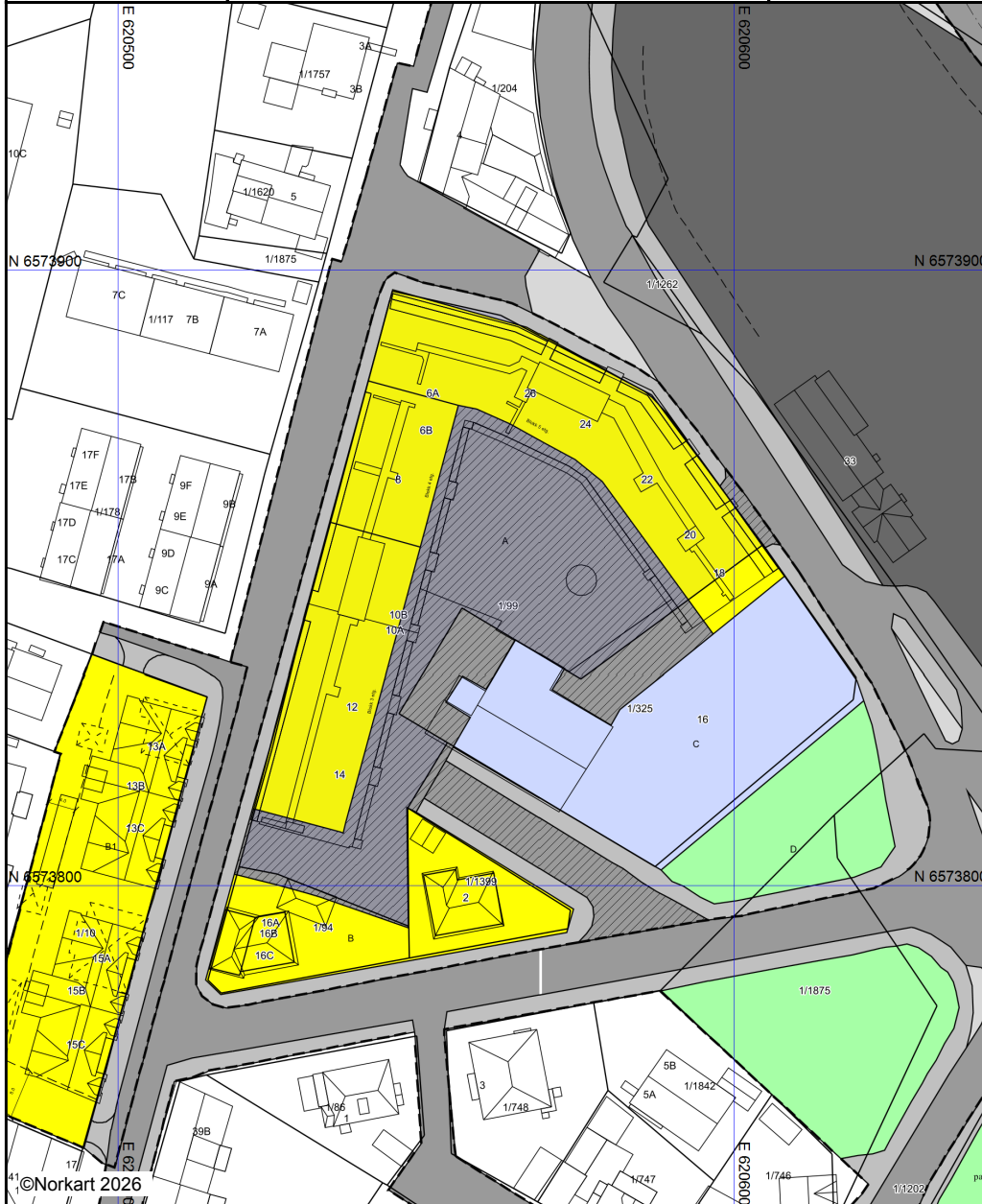
Sarpborg kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/99/0/61  
Adresse: St. Nikolas-gate 22  
Utskriftsdato: 15.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Jernbane
-  Friområder
-  Park
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles gårdsplass
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Bolig/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Annet kombinert formål
-  Bevaring av bygninger

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Områdeanalyse

## Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/99		
Utskriftsdato	15.04.2026	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.

### 6 Berørte datasett

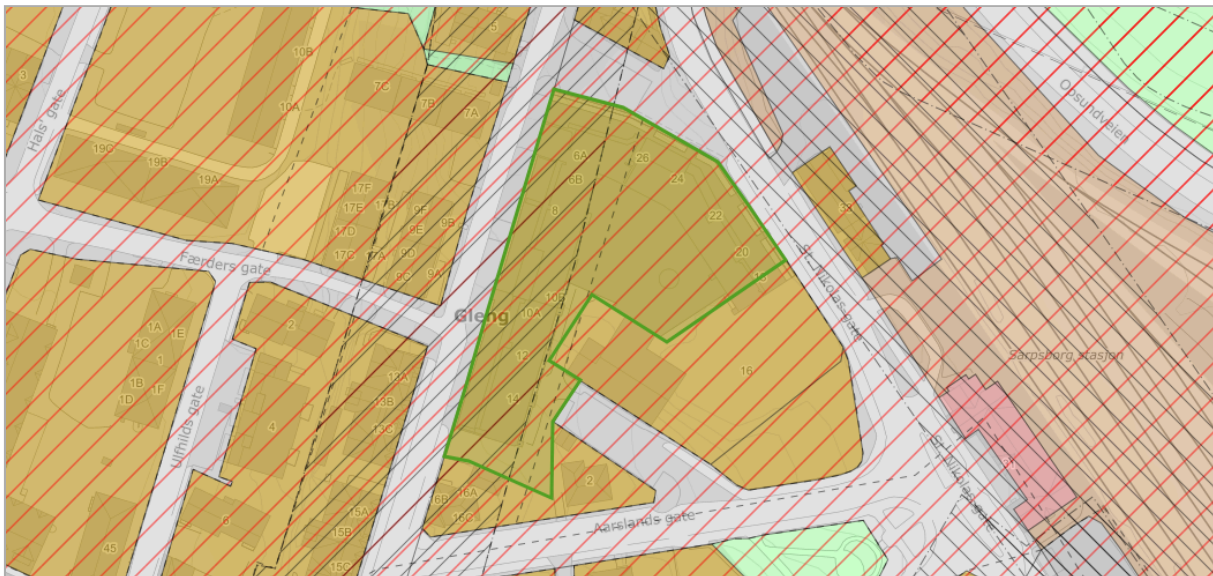
- ❗ Kommunedelplan
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN
- ❗ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

### 11 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Oppeving av reguleringsplaner

## Kommunedelplan

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål - Nåværende
KpArealformålOmråde - Tjenesteyting - Nåværende	
KpArealformålOmråde - Grensestruktur	Park - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
Bane - Nåværende	Parkering - Nåværende
KpFareSone	Rastfare
	Flomfare
	Høyspenningsanlegg
KpSikringSone	Sikringsone - Byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass
KpAngittHensynSone	Bevaring kulturmiljø
KpGjennomføringSone	Krav om felles planlegging
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpSikringGrense	Sikringsonegrense
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpGjennomføringGrense	Gjennomføringgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpInfrastrukturLinje	Kraftledning
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

### Kommuneplanområde

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

### Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

### Bestemmelseområde

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

**Angitthensynsone**

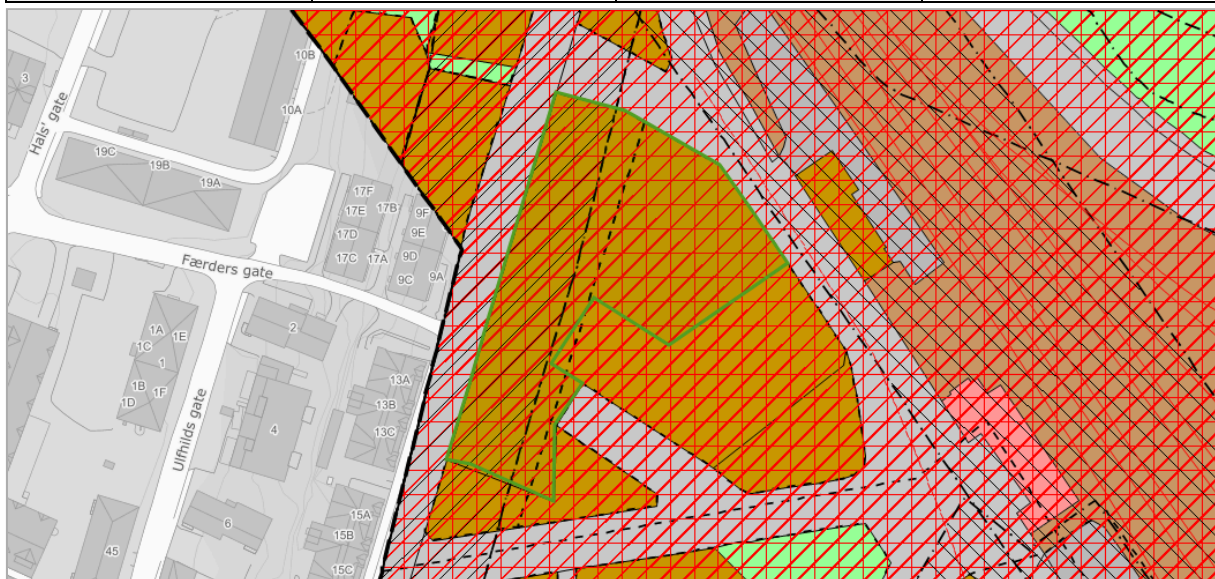
Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01

**Faresone**

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

## Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru

<b>Kilde</b>	Sarpsborg kommune	<b>Versjon</b>	17.09.2025
--------------	-------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor vedtatt kommunedelplan for InterCity og fv. 118 Ny Sarpsbru, delstrekning Borg bryggerier – Klavestad. Se plananalysen for mer informasjon.

### Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201601	Kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier-Klavestad) og Fv.118 Ny Sarpsbru	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gj?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201601">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201601)

### Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

### Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01

### Båndleggingsone

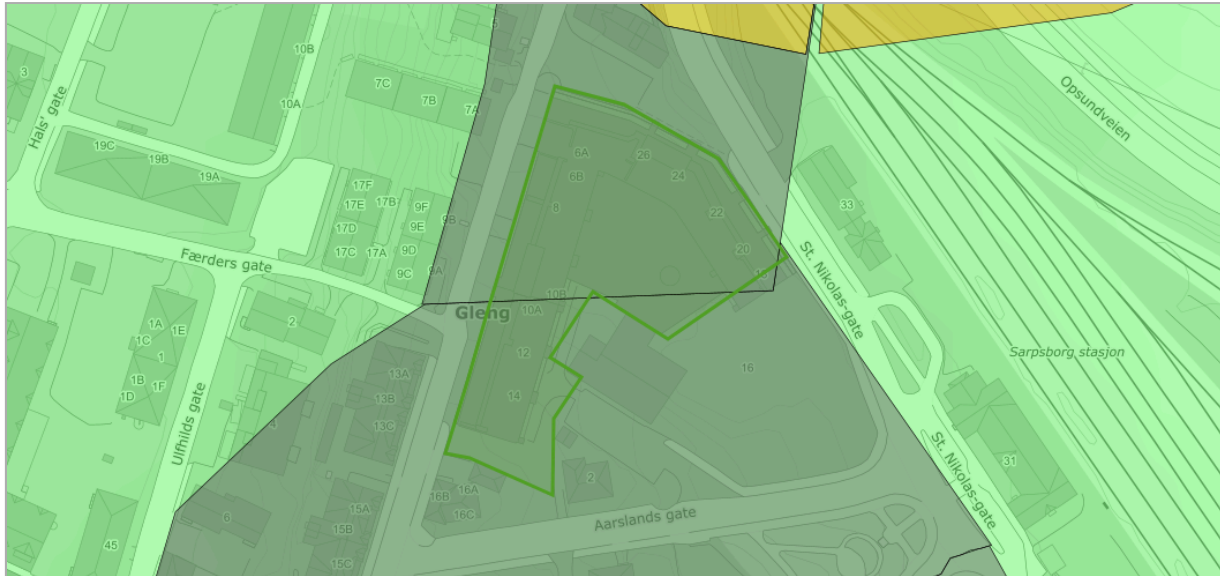
Arealbruksstatus	Båndlegging
(2) Framtidig	(710) Båndlegging for regulering etter pbl.

### Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

## KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

### Tegnforklaring

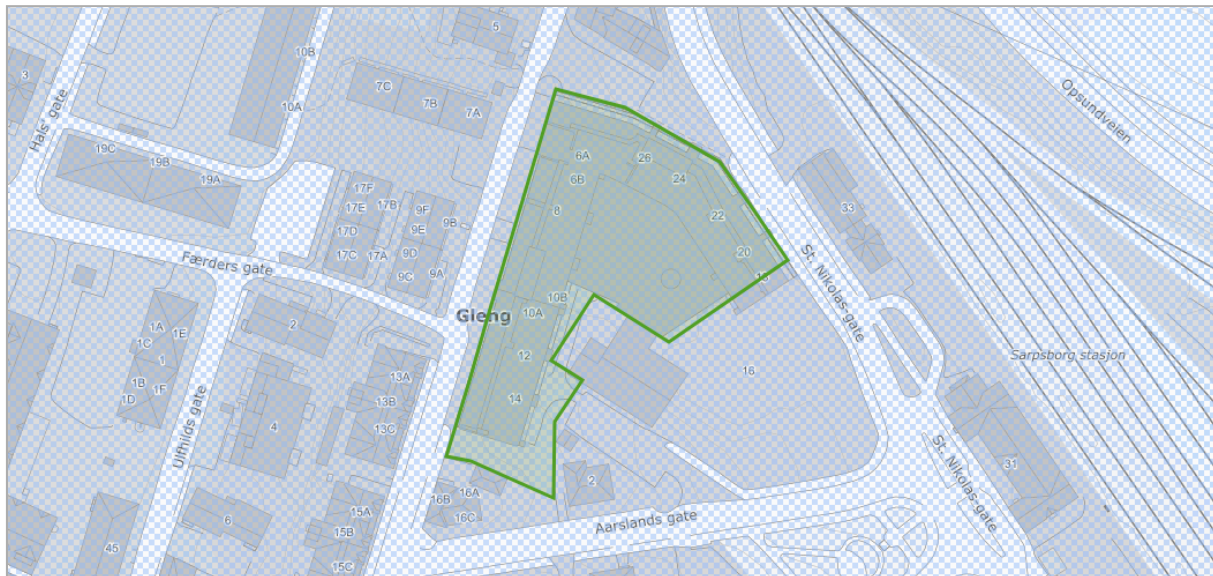
Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare
Ingen kvikkleirefare

### Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
-	Ingen	-
-	Ingen	<a href="https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune">Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)</a>

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

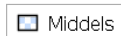
Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

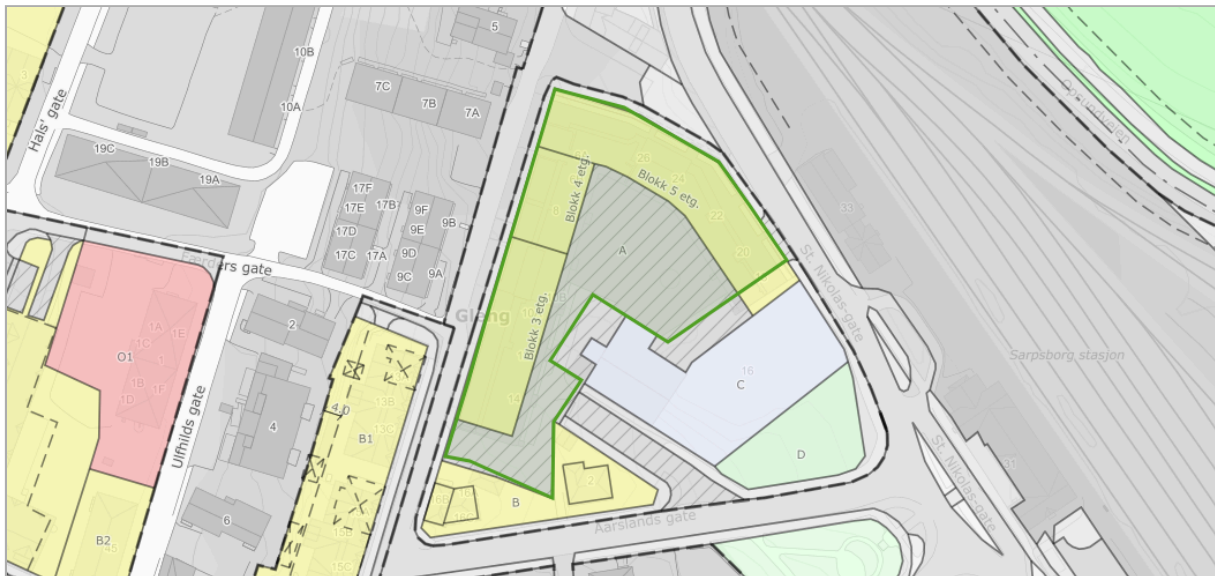


### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

## REGULERINGSPLAN

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Friområder
	Park
RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles gårdsplass
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Jernbane
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Forretning
	Offentlige bygninger
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Byggegrense
	Eksisterende bebyggelse
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Måtelinje avstandslinje
	Måtelinje avstandslinje symbol
RpPåskrift	Bredde
	Plantilbehør
	Udefinert

### Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11042	Kvartal 54 og 55 - SEFA kvartalet	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=11042">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11042)

### Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Gangvei	(322) Gangvei	-
Fl. avkjørsel	(710) Felles avkjørsel	-
Forretning	(120) Forretning	-

Blokk 4etg.	(113) Blokkbebyggelse	-
Blokk 5etg.	(113) Blokkbebyggelse	-
Eksist. bygg.	(112) Konsentrert småhusbebyggelse	-
Blokk 3etg.	(113) Blokkbebyggelse	-
Gårdsplass	(760) Felles gårdsplass	-

## REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

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



### Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor - plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad - Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru - plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

### Tegnforklaring

RpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Park
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Sykkelveg
	Annen veggrunn grøntareal
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse blokk
	Sentrumsformål
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppfoldsareal
	Lekeplass
	Bebyggelse anlegg angitt hovedformål
RpSikringSone	Frisikt
RpStøySone	Rod sone
	Gul sone
RpBestemmelseOmråde	Udefinert
RpBestemmelseGrense	RpBestemmelseGrense
RpRegulertHøyde	RpRegulertHøyde
RpSikringGrense	RpSikringGrense
RpStøyGrense	RpStøyGrense
RpOmråde	Planforslag
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Eiendomsgrænse oppheves
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
RpPåskrift	Felt navn
	Areal
	Utnytting
	Bredde
	Plantilbehør
	Udefinert

### Planområde

PlanID	Plannavn	Link
202305	Kvartal 54 og kvartal 55A (Sefa)	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=202305">Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=202305)</a>

### Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
----------------	-------------------

f_LEK	(1610) Lekeplass
BB	(1113) Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
o_FO4	(2012) Fortau
SF	(1130) Sentrumsformål
BAA	(1900) Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

#### Bestemmelseområde - Pbl 2008

Bestemmelsehjemmel	Bestemmelseområdenavn
(2) vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	#2
(2) vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	#1

#### Sikringsone - Pbl 2008

Sikring	Hensynsonenavn
(140) Frisikt	H140_3

#### Støysone - Pbl 2008

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_1
(210) Rød sone iht. T-1442	H210

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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	St. Nikolas-gate 22	H0301	1/99/0/61	115	5	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEEN HARALD OSKAR 250259*****	Eiendomsrett 1/1	Kongsten Helse- og Sosialtjenester Fru Ingers gate 32 1630	Bosatt

### Vegadresse: St. Nikolas-gate 22

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	362808		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1981

### 1: Bygning 362808: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.12.1981

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Transport og lagring (H)	BRA Bolig	12077
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1668
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13745
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	3214
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingsstyper	Elektrisk	Antall boenheter	95

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1981	15.12.1981
Endre bygningsdata	07.04.2022	07.04.2022
Endre bygningsdata	31.05.2022	31.05.2022
Endre bygningsdata	27.04.2023	27.04.2023

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	24	2227	0	2227	0	0	0
H03	24	2227	0	2227	0	0	0

H02	24	2227	0	2227	0	0	0
H01	15	1902	0	1902	0	0	0
U01	8	913	1668	2581	0	0	0
K01	0	2581	0	2581	0	0	0

### Borettslag

Navn	Glengshølen Borettslag	Org.nr	948806789
Adresse	St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	1/99/0/64	0	
Seksjon	1/99/0/52	0	
Seksjon	1/99/0/43	0	
Seksjon	1/99/0/63	0	
Seksjon	1/99/0/33	0	
Seksjon	1/99/0/12	0	
Seksjon	1/99/0/77	0	
Seksjon	1/99/0/5	0	
Seksjon	1/99/0/53	0	
Seksjon	1/99/0/44	0	
Seksjon	1/99/0/45	0	
Seksjon	1/99/0/46	0	
Seksjon	1/99/0/47	0	
Seksjon	1/99/0/48	0	
Seksjon	1/99/0/49	0	
Seksjon	1/99/0/50	0	
Seksjon	1/99/0/51	0	
Seksjon	1/99/0/96	0	
Seksjon	1/99/0/65	0	
Seksjon	1/99/0/67	0	
Seksjon	1/99/0/66	0	
Seksjon	1/99/0/69	0	
Seksjon	1/99/0/68	0	
Seksjon	1/99/0/71	0	
Seksjon	1/99/0/70	0	
Seksjon	1/99/0/72	0	
Seksjon	1/99/0/8	0	
Seksjon	1/99/0/9	0	
Seksjon	1/99/0/10	0	
Seksjon	1/99/0/11	0	
Seksjon	1/99/0/4	0	
Seksjon	1/99/0/6	0	
Seksjon	1/99/0/7	0	
Seksjon	1/99/0/34	0	
Seksjon	1/99/0/35	0	
Seksjon	1/99/0/36	0	
Seksjon	1/99/0/37	0	
Seksjon	1/99/0/38	0	
Seksjon	1/99/0/39	0	
Seksjon	1/99/0/1	0	

Seksjon	1/99/0/13	0	
Seksjon	1/99/0/14	0	
Seksjon	1/99/0/15	0	
Seksjon	1/99/0/16	0	
Seksjon	1/99/0/17	0	
Seksjon	1/99/0/18	0	
Seksjon	1/99/0/19	0	
Seksjon	1/99/0/20	0	
Seksjon	1/99/0/21	0	
Seksjon	1/99/0/22	0	
Seksjon	1/99/0/23	0	
Seksjon	1/99/0/24	0	
Seksjon	1/99/0/25	0	
Seksjon	1/99/0/26	0	
Seksjon	1/99/0/27	0	
Seksjon	1/99/0/28	0	
Seksjon	1/99/0/29	0	
Seksjon	1/99/0/30	0	
Seksjon	1/99/0/31	0	
Seksjon	1/99/0/32	0	
Seksjon	1/99/0/40	0	
Seksjon	1/99/0/41	0	
Seksjon	1/99/0/42	0	
Seksjon	1/99/0/54	0	
Seksjon	1/99/0/55	0	
Seksjon	1/99/0/56	0	
Seksjon	1/99/0/57	0	
Seksjon	1/99/0/58	0	
Seksjon	1/99/0/59	0	
Seksjon	1/99/0/60	0	
Seksjon	1/99/0/61	0	
Seksjon	1/99/0/62	0	
Seksjon	1/99/0/73	0	
Seksjon	1/99/0/74	0	
Seksjon	1/99/0/75	0	
Seksjon	1/99/0/76	0	
Seksjon	1/99/0/78	0	
Seksjon	1/99/0/79	0	
Seksjon	1/99/0/80	0	
Seksjon	1/99/0/81	0	
Seksjon	1/99/0/82	0	
Seksjon	1/99/0/83	0	
Seksjon	1/99/0/84	0	
Seksjon	1/99/0/85	0	
Seksjon	1/99/0/86	0	
Seksjon	1/99/0/87	0	
Seksjon	1/99/0/88	0	
Seksjon	1/99/0/89	0	
Seksjon	1/99/0/92	0	



## SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

### **REG.PLAN FOR KVARTAL 54 OG 55, SEFA-KVARTALET**

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

**Planområdet er regulert med følgende formål:**

- ☞ Bygeområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friområder
- ☞ Andre bestemmelser

**Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 10.05.1977**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **30.11.1976**

Revidert:

- § 1. Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense på kart, sist datert 26.11.1976. Innenfor begrensingslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- § 2. **Fellesbestemmelser**
- a) Det skal anordnes felles underjordisk garasjeanlegg i to plan for områdene A og C. Parkeringen skal opparbeides i det omfang som bygningsrådet bestemmer innenfor rammen av vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.
  - b) Adkomsten til det eksisterende forretningsbygg skal være fra parkeringsplass med inngang fra Varteiggata. Adkomsten skal være trafikksikker ved at det anlegges et 6 meter bredt gåområde mellom eksisterende bygg og innkjøring til parkeringsområdet.
  - c) Avkjørsel til - og utkjøring fra - parkeringsområdene må være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.
  - d) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
- § 3. **Område for boligbebyggelse - område A**
- a) Innenfor området kan oppføres en boligblokk fra 3 til 4 etasjer + underetasje mot Varteiggata. Underetasjen kan ikke innredes til beboelse.
  - b) Gangadkomst til boligene skal være fra gårds plass.
  - c) Området skal bebygges som vist på planen med de etasjehøyder som er fastsatt for hver enkelt bygningdel.
  - d) Gesimshøyden må ikke overstige 53,50. Denne høyde refererer til at Varteiggata har de på kartet angitte kotehøyder.
  - e) Parkeringsplassen på kjellerplan er knyttet til boligene. Det skal anordnes trappeforbindelse fra dette plan til gårds plass.
  - f) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan med kotert situasjonsplan som viser avkjørsel, terrengbehandling, lekeplasser, tørkestativ etc.
  - g) Hver leilighet skal forsynes med oppholdsbalkong.
- § 4. Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet, innenfor bygningslovgivningens ramme, og bygningsvedtektene for kommunen, dispensere når særlige grunner taler for det.



## Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	99	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	61
<b>Adresse</b>	St. Nikolas-gate 22, 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 under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201501
<b>Navn</b>	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.06.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 9 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende
	<b>Delareal</b> 3 917 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H310_01 <b>KPFare</b> Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b> 3 908 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende

<b>Delareal</b>	1 674 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_01
<b>Delareal</b>	1 694 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Urban-høy C
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
<b>Delareal</b>	2 214 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Gleng
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
<b>Delareal</b>	1 674 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	H570_1
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	11042																																										
<b>Navn</b>	Kvartal 54 og 55 - SEFA kvartalet																																										
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan																																										
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan																																										
<b>Ikrafttredelse</b>	10.05.1977																																										
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/460/1142.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/460/1142.pdf</a>																																										
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>5 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Gangvei</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>Gangvei</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Forretning</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>Forretning</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>360 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Blokkbebyggelse</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>Blokk 4etg.</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 069 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Blokkbebyggelse</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>Blokk 5etg.</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>3 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Konsentrert småhusbebyggelse</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>Eksist. bygg.</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>718 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Blokkbebyggelse</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>Blokk 3etg.</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 760 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Felles gårds plass</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>Gårds plass</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	5 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Gangvei	<b>Feltnavn</b>	Gangvei	<b>Delareal</b>	1 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Forretning	<b>Feltnavn</b>	Forretning	<b>Delareal</b>	360 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse	<b>Feltnavn</b>	Blokk 4etg.	<b>Delareal</b>	1 069 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse	<b>Feltnavn</b>	Blokk 5etg.	<b>Delareal</b>	3 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse	<b>Feltnavn</b>	Eksist. bygg.	<b>Delareal</b>	718 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse	<b>Feltnavn</b>	Blokk 3etg.	<b>Delareal</b>	1 760 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Felles gårds plass	<b>Feltnavn</b>	Gårds plass
<b>Delareal</b>	5 m <sup>2</sup>																																										
<b>Formål</b>	Gangvei																																										
<b>Feltnavn</b>	Gangvei																																										
<b>Delareal</b>	1 m <sup>2</sup>																																										
<b>Formål</b>	Forretning																																										
<b>Feltnavn</b>	Forretning																																										
<b>Delareal</b>	360 m <sup>2</sup>																																										
<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse																																										
<b>Feltnavn</b>	Blokk 4etg.																																										
<b>Delareal</b>	1 069 m <sup>2</sup>																																										
<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse																																										
<b>Feltnavn</b>	Blokk 5etg.																																										
<b>Delareal</b>	3 m <sup>2</sup>																																										
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse																																										
<b>Feltnavn</b>	Eksist. bygg.																																										
<b>Delareal</b>	718 m <sup>2</sup>																																										
<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse																																										
<b>Feltnavn</b>	Blokk 3etg.																																										
<b>Delareal</b>	1 760 m <sup>2</sup>																																										
<b>Formål</b>	Felles gårds plass																																										
<b>Feltnavn</b>	Gårds plass																																										

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202305
-----------	--------

<b>Navn</b>	Kvartal 54 og kvartal 55A (Sefa)
<b>Status</b>	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
<b>Plantype</b>	Detaljregulering





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

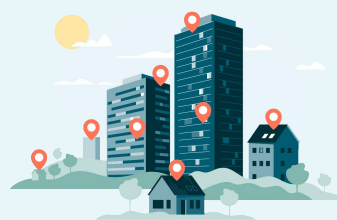
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

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

**Oppdragsnr:** 194260029

**Adresse:** St. Nikolas-gate 22, 1707 SARPSBORG

**Betegnelse:** GNR 1, BNR 99, snr 320 i Sarpsborg kommune

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

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 29.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**



