

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

**E-post** lars.hakon.nohr@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 900 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 271 375,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 172 765,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 805,-  
**Selger:** Lisa Maria Simonsen-Liland  
Tom Simonsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1981  
**BRA-i/BRA Total** 78/78 kvm  
**Tomtstr.:** 3918 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 99  
**Snr.** 79  
**Andelsnr.:** 415  
**Oppdragsnr.:** 1101260005

# Toppleilighet med flott utsikt til Glengshølen! Gjennomgående med to balkonger.

Velkommen til denne lyse toppleiligheten med en gjennomgående planløsning og balkong både mot sjøen og mot syd. Total oppussing bør påregnes.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 30  |
| Egenerklæring .....     | 53  |
| Nabolagsprofil .....    | 56  |
| Andre vedlegg .....     | 59  |
| Budskjema .....         | 110 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 21 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 78 kvm Entré, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

21 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3918 kvm

### Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en stor og solrik tomt med lekeplass og uteområder med felles sitteplasser. Hellelagte og asfalterte gangsoner.

### Beliggenhet

Her bor du meget sentralt i Sarpsborg sentrum, med kun 100m til jernbanen, buss, og kort gangvei opp til sentrum og alle dens butikker, restauranter og servicefunksjoner. På nedsiden er det en flott turområde inntil Glengshølen.

### Adkomst

Trapper

### Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse.

## **Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til tog- og bussforbindelse.

## **Bygningssakkyndig**

Jørn André Isnes

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Vinduene er med karm og ramme av tre med 2-lags isolerglass. Utvendig er vinduene beslått med aluminium. Vinduene ble skiftet i regi av borettslaget i 2013.

Ytterdøren til leiligheten er en eldre brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse. I stua er det en balkongdør med 3-lags isolerglass. Balkongdører ble skiftet i regi av borettslaget 2013. Det er utgang til balkong fra stuen på nordsiden. På gulvene er det tremmegulv av impregnert trevirke, og det er rekkverk av stålkonstruksjon kledd med glassfasade. Balkongene i borettslaget ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015-16. Det er utgang til balkong fra soverom på sydsiden. På gulvene er det malt betong, og det er rekkverk av stålkonstruksjon kledd med glassfasade. Balkongene i borettslaget ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015-16. Etasjeskiller er av betongdekke.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3:

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Værslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2  
Værslitasje.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Overflater

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i stue, ca. 25 mm +/-.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### 4. etasje - Bad - Overflater Gulv

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

#### 4. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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.

#### 4. etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### 4. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

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

#### 4. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

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

#### 4. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Vannledninger

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

#### Avløpsrør

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

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

#### **Verditakst**

Kr 1 900 000

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen selges som et dødsbo, overtatt i 2025.

Arvinger / selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

### **Innhold**

Entre, dusjbad med opplegg for vaskemaskin, wc, stue og spisestue med åpen løsning til kjøkken. Utgang fra stuen til en stor veranda ut mot Glengshølen. 2 soverom, hvorav det største soverommet har utgang til en sydvendt balkong. Lagringsbod er lokalisert i gangen rett på utsiden av leiligheten.

### **Standard**

Leiligheten har den opprinnelige standard som fra byggeåret i de fleste rom. Her er det vinylbelegg på gulv, tapet på vegger, enkel kjøkkeninnredning i hvit, laminert utførelse. Separat bad og wc. WC med servant, bad med dusjkabinett og servant samt opplegg for vaskemaskin. Fastbygde garderober på begge soverom.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke internett / kabel-tv er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Det følger 1 plass i garasje. Denne leiligheten har per nå elbil-plass, kr 500 betales via felleskostnader.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 88542531

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Det er felles oppvarming av varmtvann. Forøvrig elektrisk oppvarming.

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 900 000

### Omkostninger kjøper

1 900 000 (Prisantydning)

---

271 375 (Andel av fellesgjeld)

---

2 171 375 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

2 172 765 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 181 665 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 184 465 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 696 459 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 785 836 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## **Boenheten**

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt slik: ca. kr 1162,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 761,- dekker avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr 4771,- dekker blant annet varmtvann, trappevask, 1 garasje plass / elbilplass, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv og internett (standard pakke), strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Se informasjon fra styret, det er to saker som vil kunne gi økte felleskostnader i forbindelse med økt fellesgjeld.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 805

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 271 375

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

29.01.2026

### **Kommentar fellesgjeld**

Det er ikke innført IN-ordning i boligselskapet.

Se informasjon fra styret ved to saker som vil kunne gi økt fellesgjeld, bytting av tak og utbedring av lekkasje på indre fellesområdet ned til garasje U1.

Det foreligger foreløpig ikke noe kostnadsoverslag på dette.

### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 761

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1162

**Andel fellesformue**

Kr 139 580

**Andel fellesformue dato**

29.01.2026

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Glengshølen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948806789

**Andelsnummer**

415

**Om borettslaget**

Glengshølen borettslag 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. Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune. Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

Eiendommen er organisert som et sameie bestående av borettslaget som største part, næringsgarasje i U1 eid av Sefa Eiendom, samt åtte selveierleiligheter i Glengsgata 6A. Sameiet har felles ansvar for deler av vedlikeholdet, regulert gjennom vedtekter og en fordelingsnøkkel. Borettslaget betaler månedlige felleskostnader til Glengshølen Sameie, jfr. opplysninger fra styreleder.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363987927, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 29.01.2026: 19 441 176

Andel av saldo: 231 612

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

Lånenummer: 16364392668, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 102

Saldo per 29.01.2026: 3 337 712

Andel av saldo: 39 764

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.06.2051

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 99, seksjonsnummer 79 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 415 i Glengshølen Borettslag med orgnr. 948806789

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3105/1/99/79:

16.04.1980 - Dokumentnr: 1570 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:99 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1980 - Dokumentnr: 4672 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:99 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1983 - Dokumentnr: 5 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:99 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2009 - Dokumentnr: 103464 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 8793/11261

Ny seksjon:

Snr: 79

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 123/11261

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest er gitt - fasadeendring - gnr 1 bnr 99 - Glengsgata 14 - Glengsgata borettslag datert 27.04.2023.

Det er gitt midlertidig brukstillatelse boligblokk Glengsgate 6-14 den 16/12-1981.

Det er gitt midlertidig brukstillatelse boligblokk, garasjeanlegg i underetasje, Glengshøren borettslag, Varteiggaten den 6/7-1981.

Det er gitt ferdigattest for ombygging av kontorlokaler til boligformål gnr 1 bnr 99 - Glengsgata 6 A datert 16.07.2008.

### **LOVLIGHET**

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger reguleringsplan 11042 Kvartal54 og 55 - SEFA kvartalet med formål blokkbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, gangvei, forretning og felles gårdsplass.

Det foreligger en reguleringsplan under arbeid 202304 Kvartal 54 og 55A (Sefa), med status planforslag, detaljregulering. Utbyggingen innebærer to blokker med cirka 95 boenheter, og om lag 310 kvadratmeter næringsareal mot St. Nikolas gate. Det er også planlagt leke- og uteoppholdsarealer, og tilrettelegging for myke trafikanter og syklist. Foreløpig er ikke planen vedtatt pga innsigelser fra Riksantikvaren. Saken skal opp i bystyret februar 2026, og vil måtte bli behandlet av Statsforvalter og Kommunal- og distriktsdepartementet før endelig avgjørelse vil bli kunne tatt. Se Sarpsborg kommune sin hjemmeside for mer informasjon.

Eiendommen ligger innenfor vedtatt kommunedelplan 201601 for InterCity dobbeltsport Fredrikstad - Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerier - Klavestad.) og fv. 118 Ny Sarpsbru.

Eiendommen ligger i et område som er definert med bevaring kulturmiljø H570\_01, samt Ras og skredfare H310\_01.

Eiendommen ligger i et område definert med gul støysone med støy fra jernbane.

#### **Adgang til utleie**

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

Se vedlagte vedtekter for mer informasjon om dette.

#### **Legalpant**

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

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedsplan kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17937,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, foto, opplysninger forretningsfører, servitutter og sikringspant. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Lars-Håkon Nohr  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
lars.hakon.nohr@aktiv.no  
Tlf: 906 09 809

**Ansvarlig megler bistås av**

Cecilie Knobel Elnes  
Eiendomsmegler MNEF  
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no  
Tlf: 975 92 988

**Oppdragstaker**

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925  
Storgata 10, 1771 Halden

**Salgsoppgavedato**

13.03.2026

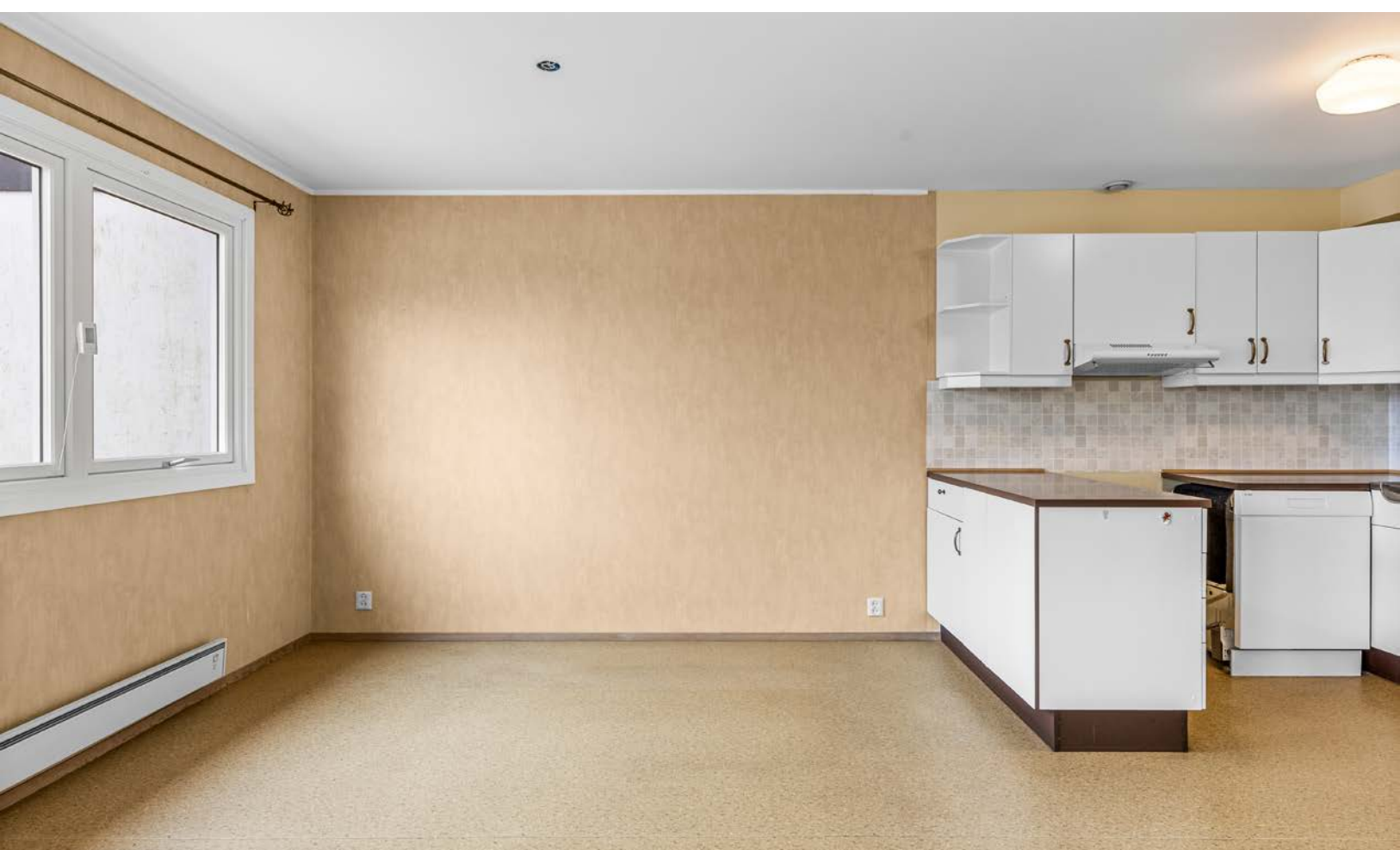




Digital visualisering



Digital visualisering









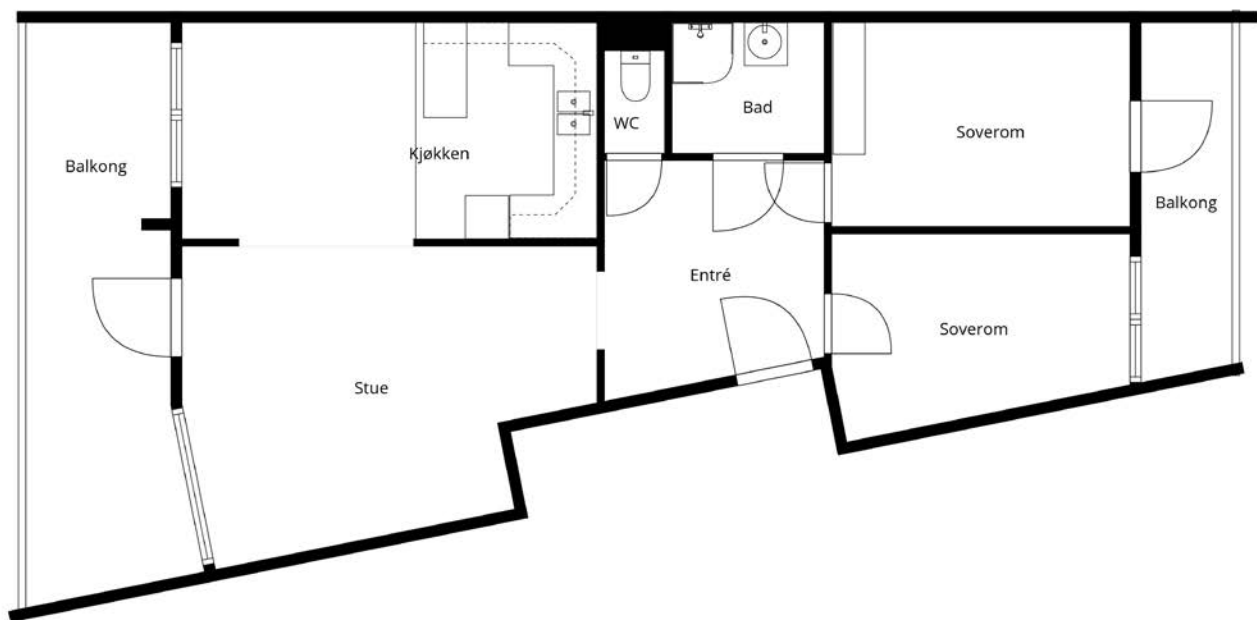
Digital visualisering av soverom 1



Soverom 2







**FOTO**  
*etetera*

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 St. Nikolas-gate 26 , 1707 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1, bnr. 99, snr. 79

 Andelsnummer 415

## Markedsverdi

### 1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 13794-1944

Eiendomsverdi ref nr: PJ1828

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



# 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 fuktsøk.

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

Leiligheten ligger i fjerde etasje.

Leiligheten fremstår med en gjennomgående eldre standard med bruksslitasje, og det må påregnes påkostninger til oppussing og modernisering for å imøtekomme dagens krav til standard.

Utvendig har det blitt foretatt påkostninger til oppgradering av garasjeanlegg, balkonger og utearealer de senere år, og det ble skiftet vinduer og balkongdører i 2013.

Se for øvrig ytterligere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er med karm og ramme av tre med 2-lags isolerglass. Utvendig er vinduene beslått med aluminium. Vinduene ble skiftet i regi av borettslaget i 2013. Ytterdøren til leiligheten er en eldre brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse. I stua er det en balkongdør med 3-lags isolerglass. Balkongdører ble skiftet i regi av borettslaget 2013. Det er utgang til balkong fra stuen på nordsiden. På gulvene er det tremmegulv av impregnert trevirke, og det er rekkverk av stålkonstruksjon kledd med glassfasade. Balkongene i borettslaget ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015-16. 14 kvm. Det er utgang til balkong fra soverom på sydsiden. På gulvene er det malt betong, og det er rekkverk av stålkonstruksjon kledd med glassfasade. Balkongene i borettslaget ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015-16. 7 kvm. Blokk er fundamentert med støpte fundamenter og det er ringmur av betong. Delevegger/bærende yttervegger er oppført av betong, og endeveggene i leiligheten er oppført av bindingsverk. Utvendige fasader på blokken er dels kledd med overflatebehandlet trepanel, og dels forblendet med teglstein. Blokken har flatt tak, teknet med papp/folie.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt betong og malte plater. Etsjeskiller er av betongdekke. I felles trappegang er det støpte betongtrapper med terrazzo, repos med banebelegg og rekkverk i stålkonstruksjon. Innvendig har boligen glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra byggeår. Veggene har malt strie. Taket er malt. Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Overskap er nyere.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Ventilasjonen for leiligheten er basert på balansert ventilasjon. Det er avtrekk fra wc, bad og det er tilførsel av friskluft til hallen. Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget. Leiligheten er utstyrt med porttelefon og fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokk. Elektrisk anlegg med 50 AHS og kurser med skrusikringer.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 78 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 78 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 050 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

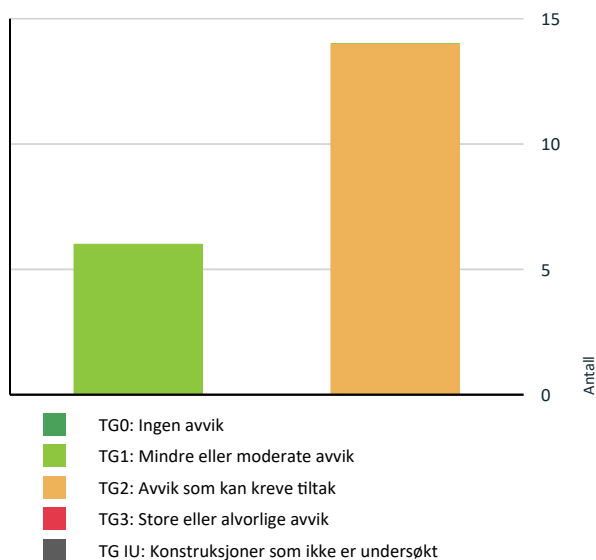
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Boligen selges fra ett dødsbo. Selgeren har ikke bebodd eiendommen selv og av den grunn kjenner de ikke boligens sin beskaffenhet. Det anbefales å sjekke boligen nøye og gjerne sammen med en fagmann.

Oppdraget er utført som en "nøkkeltakst", det vil si at selger ikke har bistått med opplysninger om boligen. Det har heller ikke vært anledning til å ta seg inn i eventuelle boder i fellesområder eller garasjeanlegg.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- |   |                                                            |                             |
|---|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Andre utvendige forhold                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Overflater                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                        | <a href="#">Gå til side</a> |

## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1981

### Kommentar

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Kommentar

Vinduene er med karm og ramme av tre med 2-lags isolerglass. Utvendig er vinduene beslått med aluminium. Vinduene ble skiftet i regi av borettslaget i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Info fra sameie/borettslag

### TG 1 Dører

#### Kommentar

Ytterdøren til leiligheten er en eldre brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse. I stua er det en balkongdør med 3-lags isolerglass. Balkongdører ble skiftet i regi av borettslaget 2013.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Kommentar

Det er utgang til balkong fra stuen på nordsiden. På gulvene er det tremmegulv av impregnert trevirke, og det er rekkverk av stålkonstruksjon kledd med glassfasade. Balkongene i borettslaget ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015-16. 14 kvm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

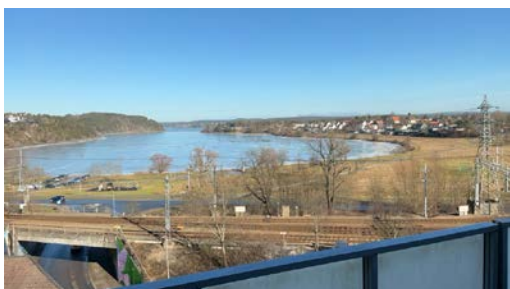
Værslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vask.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Kommentar

Det er utgang til balkong fra soverom på sydsiden. På gulvene er det malt betong, og det er rekkverk av stålkonstruksjon kledd med glassfasade. Balkongene i borettslaget ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015-16. 7 kvm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

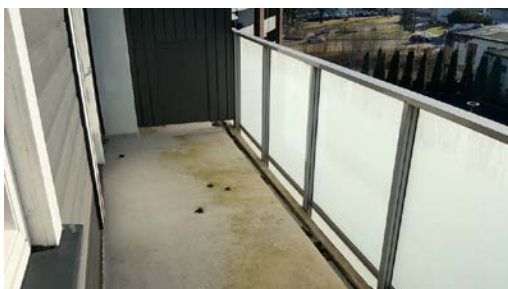
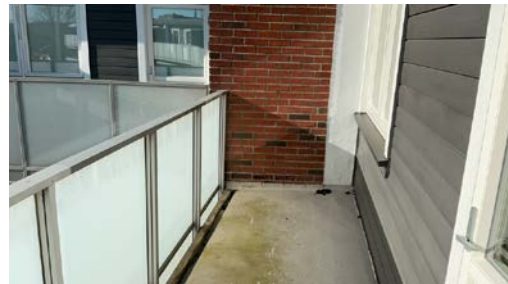
Værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vask.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre utvendige forhold

### Kommentar

Blokka er fundamentert med støpte fundamenter og det er ringmur av betong. Delevegger/bærende yttervegger er oppført av betong, og endeveggene i leiligheten er oppført av bindingsverk. Utvendige fasader på blokken er dels kledd med overflatebehandlet trepanel, og dels forblendet med teglstein. Blokken har flatt tak, teknet med papp/folie.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Kommentar

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt betong og malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater er modne for oppussing.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- 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 gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i stue, ca. 25 mm +/-.

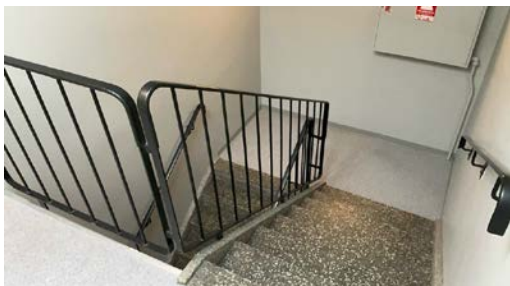
## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Innvendige trapper

### Kommentar

I felles trappegang er det støpte betongtrapper med terrazzo, repos med banebelegg og rekkverk i stålkonstruksjon.



## TG 2 Innvendige dører

### Kommentar

Innvendig har boligen glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold/eventuelt utskiftninger.



## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

### Kommentar

Badet er fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Kommentar

Veggene har malt strie. Taket er malt.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Kommentar

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder. qD

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør oppgraderes i nær fremtid da dette også er et tettesjikt.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

### Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 4. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger og utenpåliggende vannrør.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

### Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Overskap er nyere.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Avtrekk

### Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## SPESIALROM

## 4. ETASJE > TOALETTROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Kommentar

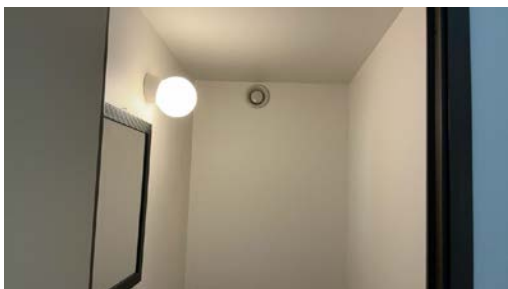
Toalettrom med toalett og servant.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Avløpsrør

### Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

### Kommentar

Ventilasjonen for leiligheten er basert på balansert ventilasjon. Det er avtrekk fra wc/bad, og det er tilførsel av friskluft til hallen.

## Varmtvannstank

### Kommentar

Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget.

## Systemer for porttelefoner

### Kommentar

Leiligheten er utstyrt med porttelefon og fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

## 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.*

### Kommentar

Elektrisk anlegg med 50 AHS og kurser med skrusikringer.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1981**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig

# Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**

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

**Ja**

12. 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 er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

## Generell kommentar

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**78 m<sup>2</sup>/78 m<sup>2</sup>**

*Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom,  
Bad, Toalettrom, Stue/kjøkken*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 900 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

**Kr 2 200 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**2 050 000**

|                                |   |         |
|--------------------------------|---|---------|
| Tillegg for andel fellesformue | + | 139 580 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 271 375 |

## Konklusjon markedsverdi

**1 900 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Markedsverdien er satt lavere enn teknisk verdi som følge av at økte byggekostnader og høyere renteutgifter ikke i tilsvarende grad har blitt gjenspeilet i markedsprisene.

## Sammenlignbare salg

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                               |            |               |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|
| Felleskostnader                               | Kr.        | 93 660        |
| Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingenør | Kr.        | 5 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>        | <b>Kr.</b> | <b>98 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 350 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 250 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>2 100 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 100 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 100 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>100 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 200 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

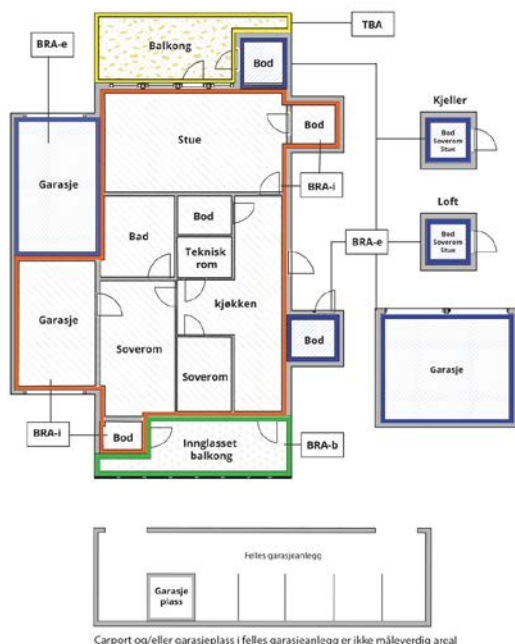
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4. etasje      | 78                            |                             |                            | 78  | 21                              |
| <b>SUM</b>     | <b>78</b>                     |                             |                            |     | <b>21</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>78</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. etasje | Entré, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, stue/kjøkken |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 03.3.2026 | Jørn-André Isnes | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                 | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|---------------------|-----------------------|------------|
| 3105 SARPSBORG | 1    | 99   |      | 79   | 3918 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

St. Nikolas-gate 26

#### Hjemmelshaver

Glengshølen Borettslag

#### Kommentar

Det er felles tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

## Andelsobjekt

| Boligselskap                  | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                     | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------|---------------------------|
| 415/GLENGSHØLEN<br>BORETTSLAG | 948806789 | 415       | Sarpsborg og Omegns<br>Boligbyggelag | Jann Charley Simonsens bo |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue    | Andel fellesgjeld     |
|--------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 415          | 149 725              | 139 580    31.12.2025 | 271 375    29.01.2026 |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Glengshølen Borettslag og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Området består dels av store frittliggende boligbygg organisert som borettslag, og dels av eldre etablert boligbebyggelse i form av eneboliger og flermannsboliger. Herfra er det gangavstand til barnehager, skoler, bussterminal, idrettsanlegg, og alt sentrum har å by på av forretninger og øvrige fasiliteter. Det er kort vei til friluftsområder i Sarpsborgmarka med fine turmuligheter og egen lysløype. Det er et treningssenter i nabobygget og golfbane bare få minutters kjøretur unna. Avstanden til Sarpsborg tog-stasjon, som er et knutepunkt mellom Oslo og de andre Østfold byene er ca. 130 meter. Avstanden til byens gågate og torg er ca. 450 meter.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Om tomten

Seksjonert tomt. Tomten er felles for hele borettslaget. Gårdsplassen som fungerer som tak over garasjeanlegget ble modernisert i 2015. Det ble bla. skiftet membran over garasjeanlegget, tilbakefylt masser og tilsådd grøntarealer med gressplen, hekkbeplantninger og trær. Det er opparbeidet asfalterte gangarealer med kantstein av granitt, etablert lekeplass med lekeapparater og satt opp felles sittegrupper for beboerne.

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 02.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 02.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 02.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.03.2026 |           |
| 2       | 09.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Tom Simonsen

Lisa Maria Simonsen-Liland

## Boligen

St. Nikolas-Gate 26  
1707 Sarpsborg

3105-1/99/0/79

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

2. Tilleggs kommentar

Ingen kjennskap til noe sånt.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

St. Nikolas-gate 26 - Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Roald Amundsens gate 12<br>Linje 130, 135, 142 | 4 min<br>0.3 km |
| Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20                | 4 min<br>0.4 km |
| Oslo Gardermoen                                | 1 t 30 min      |

## Skoler

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Lande barneskole (1-7 kl.)<br>438 elever, 22 klasser           | 13 min<br>1.1 km |
| Kurland barneskole (1-7 kl.)<br>444 elever, 22 klasser         | 14 min<br>1.2 km |
| Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.)<br>437 elever, 35 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)<br>562 elever, 36 klasser   | 10 min<br>0.8 km |
| Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>334 elever, 25 klasser     | 6 min<br>2.4 km  |
| St. Olav videregående skole<br>860 elever, 42 klasser          | 14 min<br>1.1 km |
| Borg videregående skole<br>680 elever, 44 klasser              | 11 min<br>5.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



## Kvalitet på skolene

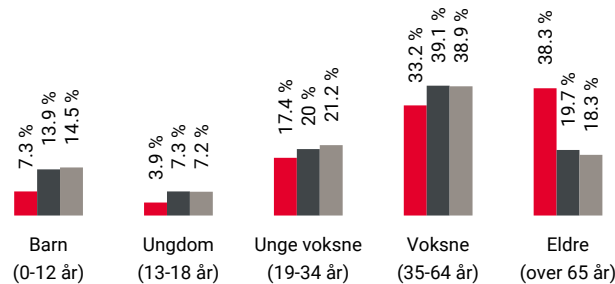
Bra 68/100



## 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)<br>74 barn | 4 min<br>0.3 km  |
| Askeladden barnehage (0-5 år)<br>39 barn     | 4 min<br>0.4 km  |
| Kulås barnehage (0-5 år)<br>68 barn          | 13 min<br>1.1 km |

## Dagligvare

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Kiwi Kurland<br>PostNord | 7 min<br>0.6 km |
| Rema 1000 Vatvedt Torg   | 8 min           |



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

## 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<br>Ballspill | 3 min | 0.3 km |
|  | Eilertsevja grusbane<br>Fotball              | 4 min | 0.3 km |
|  | SKY Fitness Sarpsborg                        | 9 min |        |
|  | SATS Sarpsborg                               | 9 min |        |

## Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Storbyen

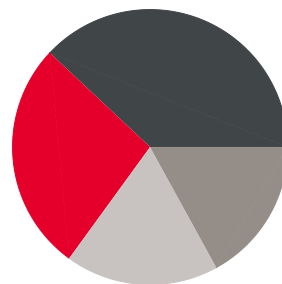
9 min



Vitusapotek Sarpsborg

8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



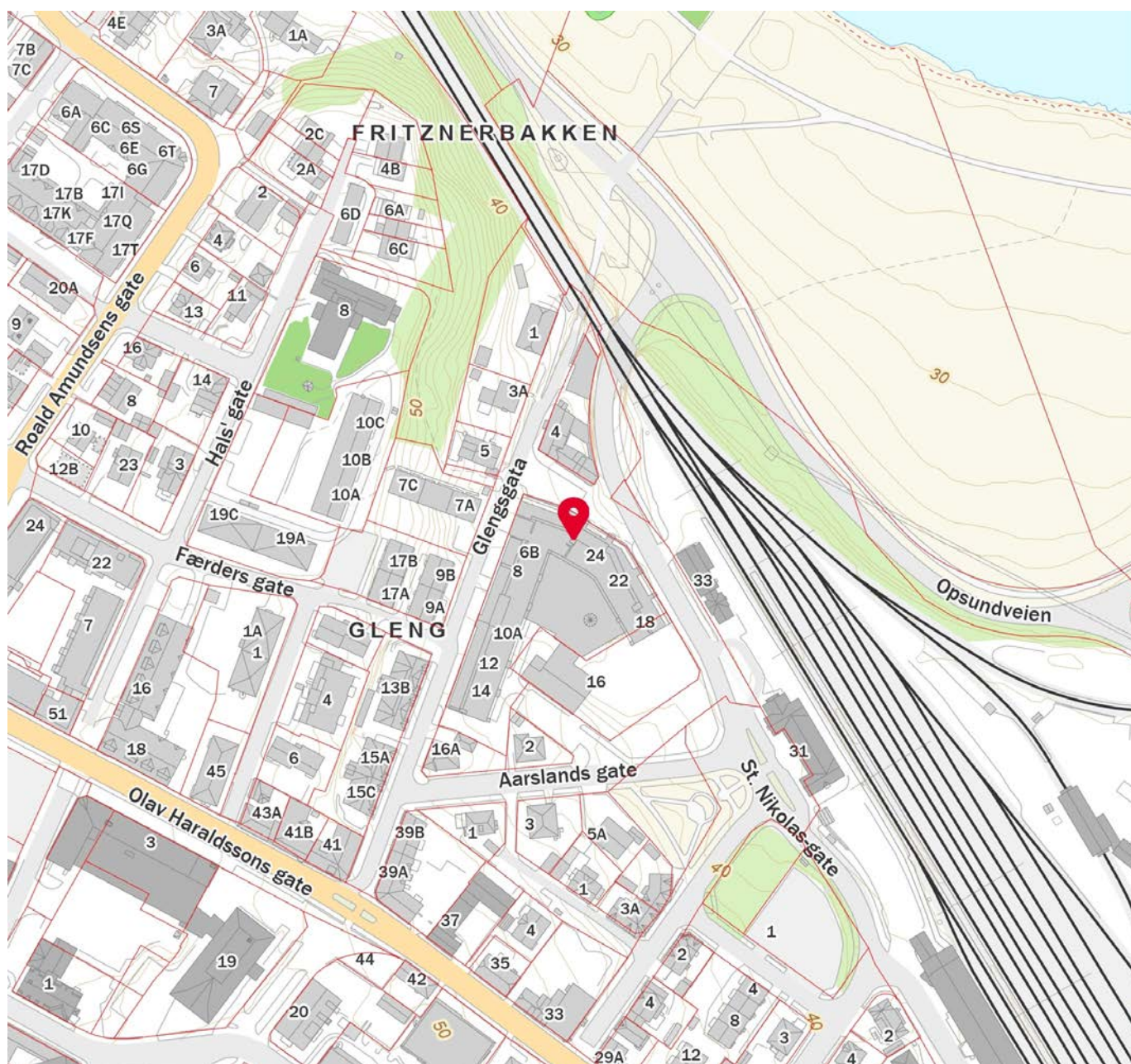
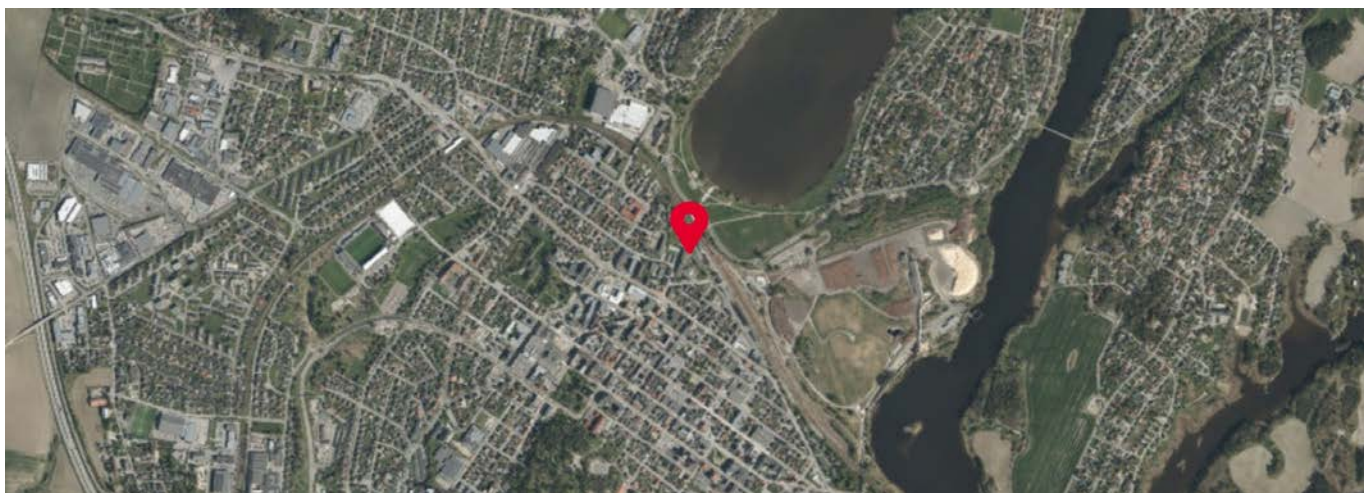
0%

60%

Gleng/Fritznerbakken  
 Fredrikstad/Sarpsborg  
 Norge

## Sivilstand

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



## **Cecilie Knobel Elnes / Aktiv**

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** torsdag 29. januar 2026 13:28  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: St. Nikolas-gate 26 (1101260005) (gjelder saksnummer 5516457)

Hei.

Finner bare et anlegg som hadde tilsyn sist i 2009 uten avvik og utestående tilhørende nettkunde Jann Charley Simonsen.

Med vennlig hilsen.  
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk  
Forvaltning

**27. januar 2026 kl. 15:30 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:**

Hei

Vedlagt forespørsel, gjelder avdøde Jann Charley Simonsen evt.

På forhånd takk for hjelpen.

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: [cecilie.knobel.elnes@aktiv.no](mailto:cecilie.knobel.elnes@aktiv.no)  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

**Aktiv Eiendomsmegling Halden**  
Storgata 10  
1771 Halden



## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Styret <glengsholen@gmail.com>  
**Sendt:** onsdag 4. februar 2026 13:27  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** SV: Spørsmål ved salg av andelsleilighet

Hei

Sender deg en standard oversikt som brukes sendes megler ved salg.

Se under;

Generelt:

- Hvem er TV og internettleverandør? Er det fibernett? **Telia;** med nytt fiberanlegg 2024. Ny avtale fornyet for 5 år mars 2024.
- Hva er inkl. i felles kostnader? (fyring, varmtvann, tv/internett etc.) **Varmtvann, tv/internett standard pakke** (kan velge bare tv, eller bare internett eller kombo av begge)
- Har borettslaget noe avtaler om trappevask? Er dette inkl. i felleskostnader? **Ja**, felles områder vaskes en gang pr uke og er inkl i felleskostnader.
- Dugnad, praktiseres det? **Ja**, det er dugnader, men ingen krav om å være med, altså frivillig.
- Garasjeplass, overdras den sammen med leiligheten? Er det noe eierskiftegebyr i forbindelse med overdragelse. Kan den selges utenom? Tilhørende hver leilighet er en garasjeplass. Ingen eierskiftegebyr i forhold til garasjeplassen. Den kan ikke selges separat, men kan leies ut om man ønsker det. Kontrakt må godkjennes i styret.
- Elbilplass Det er forberedt for ca 30 plasser. I dag er ca 12 benyttet. Det kommer egen kostnad lagt til fellesutgifter på p.t. kr 500 for elbil pr mnd og p.t. kr 400 for hybridbil pr mnd + kostnad for selve laderen. Avtale med Bravida.

Om det er et ønske, må det et mulig bytte av garasjeplass, avhengig av hvor dagens parkeringsplass er i garasjeanlegget.

Borettslaget:

- Hvordan ligger dere an med vedlikeholdsplanen på blokka, når anses den å være ferdig? Det er ingen fast vedlikeholdsplan, men styret har god oversikt hva som er byggets utfordringer.
- Det siste lånopptaket, har det blitt fordelt på andelseiere eller kommer det i fremtiden? Sist låneopptak er registrert på hver andelseier.
- Selger har nevnt at det har vært en domsak med SEFA, hva er status nå? Nei, det har aldri vært noen dom. Det har vært en konflikt mellom borettslaget, de 8 selveierne i 1. etg ned mot jernbanen og Sefa. Det var berammet en rettsak, som først ble utsatt og senere inngått et forlik. Dette skjedde høst 2020.
- Leste om at styret fikk fullmakt til oppkjøp av de 8 leiligheter i sameie, hva er planen her? 2 av de 8 leilighetene eies i dag av borettslaget og leies ut. Planen er at den dagen alle 8 er i borettslagets eie, skal de innlemmes i borettslaget, slik at sameiet ikke består av 3 parter, men da 2. Det vil da bli færre interessekonflikter.

- Det skal jo etter hvert bygges på gamle Sefa – har dere fått noe mer opplysninger om planene her? Borettslaget/sameiet har god kommunikasjon med prosjektet og har vært forelagt planer på et tidlig stadium. Vi har blitt presentert tegninger og tanker både i møter med prosjektet + at alle beboere har vært invitert til infomøte. De forelagte tegninger med et høyhus i forlengelsen av blokkas nedre del mot jernbane + et selvstendig bygg med luft imellom mot høyhuset + nedtrapping av etasjer i begge ender, ser ikke styret som noe problem og mener det er et bedre alternativ enn om det bygges 8 etasjer rundt hele den aktuelle tomten. Noe som kan være en alternativ løsning. Men dette er til behandling i kommunen/Riksantikvaren nå etter hva jeg forstår.

Er det noen pågående eller fremtidige saker som vil medføre økning i fellesgjeld eller felleskostnader? Det er 2 store saker som vil komme. Usikkert eksakt når, men vil ha behov for låneopptak. Hvilken effekt det vil ha på felleskostnader, vil jo avhengig av hva styret velger i forhold til lånets løpetid. Taket på bygget er 30 år og vil i løpet av noen år være modent for bytte. I tillegg er det på indre fellesområdet lekkasje ned til garasje U1 (Sefagarasjen) og det er usikkert hvor mye masse som ligger på fellesområdet. Etter undersøkelser er det ikke noe overheng eller riss i tak på garasje U1. Glengshølen sameie har mottatt erstatning fra entreprenør som hadde jobben, og pengene ca 3 mill er satt av til denne jobben på egen kto. Men erstatningen er med stor sannsynlighet ikke nok til hele jobben. Denne jobben er en kostnadsfordeling 50/50 mellom borettslaget og Sefa ihht til nye vedtekter. Tanken/håpet er at dette kan ses på i sammenheng med Sefa Parks opparbeidelse av sitt uteområde.

Er det ellers planlagt noen større prosjekter/arbeider i borettslaget som vi bør opplyse interessenter om? Nei, det har akkurat vært en omfattende oppussing som inneholdt maling utvendig, maling alle fellesganger + nye belegg + fliser i alle 11 inngangspartiene i 2021/2022. Nå høst 2023 er det byttet brannluker/takkupler på tak i alle 11 oppgangene + at alle fellesområdene + hver leilighet er det satt inn røykvarsleranlegg fra SFTY AS utført i 2022. I tillegg har det blitt utført internkontroll av det elektriske både i fellesområder og inn i hver leilighet vår 2023.

Annet enn informasjonen som fremkommer i årsmøtepapirer og protokoll, er det annen informasjon vi bør informere interessenter om som ikke nødvendigvis er opplyst om av forretningsfører? Nei, men viktig at kjøper er innerforstått med at det er 3 parter i dette sameiet hvor borettslaget er største, Sefa nest størst og de 8 selveierne en mindre part av dette sameiet.

Med vennlig hilsen  
**Einar Øverland**  
 Styreleder

**Fra:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv <cecilie.knobel.elnes@aktiv.no>  
**Sendt:** ons. 4 februar 2026 10:15  
**Til:** Glengshølen Borettslag <glengsholen@gmail.com>  
**Emne:** Spørsmål ved salg av andelsleilighet

Hei

Vi skal selge andel 415 i St. Nikolas-gate 26, dødsbo etter Jann Charley Simonsen.

I den forbindelse lurer vi på om det er gjort noen vedtak eller om det er noe som jobbes med fremover som vil påvirke fellesgjeld og / eller felleskostnadene i nærmeste framtid?  
For eksempel ser ut til at tak snart må byttes?

Jeg ser at det betales i dag for lade plass 05, er det slik at denne følger leiligheten? Jeg ser at det er opplyst at det er felles garasjeanlegg, er det parkeringsplass til alle? 😊

Evt andre ting vi bør være oppmerksomme på og informere interessenter og kjøpere om?

På forhånd takk for hjelpen!

Med vennlig hilsen

**Cecilie K. Elnes**

Eiendomsmegler MNEF

(+47) 69 21 19 50

(+47) 975 92 988 | [www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

**Aktiv Halden AS**

Storgata 10

1771 HALDEN



*I samarbeid med*



\*\*\*\*\*

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager.

This footnote also confirms that this email message has been swept for the presence of computer viruses.

\*\*\*\*\*

**Boligopplysninger:**Saksbehandler: H<sup>3</sup> vard Brje

Dato utkjrt: 29.01.26 Side 1 av 2

|                              |                        |                            |
|------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Glengshjlen Borettslag       | V <sup>3</sup> r ref.: | 94/415                     |
| St. Nikolas-Gate 26          | Type:                  | Tilknyttet borettslag      |
| 1707 SARPSBORG               | Eiere:                 | J ann Charley Simonsens bo |
| Organisasjonsnr: 948 806 789 | Andelsnr:              | 415                        |

**1: Felleskostnader**Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 7 805

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

|                  |                                |       |
|------------------|--------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Renter                         | 1 162 |
|                  | Felleskostnader - 1            | 4 771 |
|                  | Avdrag                         | 761   |
| Tilleggsytelser: | Kabel TV/Bredb <sup>3</sup> nd | 611   |
| Objekt:          | Ladeplass 05 ( 248 - 5 )       | 500   |

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

**3: Fellesgjeld**

|                                         |               |                                     |            |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 271 375       | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 271 376    |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 22 778 887,97 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 22 778 888 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 16363987927, DNB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 29.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 29.01.2026: 19 441 176

Andel av saldo: 231 612

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2021 ( siste termin 30.06.2043 )

L<sup>3</sup> nenummer: 16364392668, DNB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 29.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 102

Saldo per 29.01.2026: 3 337 712

Andel av saldo: 39 764

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.06.2051 )

**4: SNrs kilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Einar d verland

Adresse: Glengsgata 10 B

Postnr/-sted: 1707 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 46970282

E-post: glengsholen@gmail.com

**6: Ligning - 2025**

|               |         |           |         |                  |       |
|---------------|---------|-----------|---------|------------------|-------|
| Annen formue: | 139 580 | Gjeld:    | 271 376 | Andre inntekter: | 3 840 |
|               |         | Utgifter: | 15 240  |                  |       |

**7: P<sup>3</sup> lydende**

|                         |     |                       |         |
|-------------------------|-----|-----------------------|---------|
| P <sup>3</sup> lydende: |     | Opprinnelig innskudd: | 149 725 |
| Andelsnr:               | 415 | Partialobligasjonsnr: | 415     |

**8: Bygning/eiendom**Bygge<sup>3</sup> r: 1981G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 1/99

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 3918

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: H<sup>3</sup> vard Brje

Dato utkjrt: 29.01.26 Side 2 av 2

|                              |                        |                           |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Glengshjlen Borettslag       | V <sup>3</sup> r ref.: | 94/415                    |
| St. Nikolas-Gate 26          | Type:                  | Tilknyttet borettslag     |
| 1707 SARPSBORG               | Eiere:                 | Jann Charley Simonsens bo |
| Organisasjonsnr: 948 806 789 |                        |                           |

### 9: Forsikring

|              |                           |           |          |
|--------------|---------------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 88542531 |
|--------------|---------------------------|-----------|----------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                         |                                        |                     |            |        |       |
|-------------------------|----------------------------------------|---------------------|------------|--------|-------|
| Ferdigstillt:           | 21.09.1981                             | Fnrste innflytting: | 01.06.1982 | SSBnr: | H0401 |
| Etasje:                 | 04                                     | Oppvarmingstype:    | Strm       |        |       |
| Heis:                   | Nei                                    |                     |            |        |       |
| Parkeringstype:         | Felles garasjeanlegg ()                |                     |            |        |       |
| Systeml <sup>3</sup> s: | Nei                                    | Antall rom:         | 3          |        |       |
| Husdyrhold:             | Se husordensregler                     | Oppr. antall rom:   | 3          |        |       |
| Livslnp standard:       | Nei                                    | Kategori:           | Kategori 1 |        |       |
| Ansiennitetsregler:     | 1 - Intern - andelseier i borettslaget |                     |            |        |       |
|                         | 2 - Felles forkjpsrett                 |                     |            |        |       |
|                         | 2 - Medlem i SOBBL                     |                     |            |        |       |

Fasiliteter:

Annen informasjon:

## Ordensregler for Glengshølen borettslag, org nr 948806789

Sist endret av generalforsamlingen 29.04.2025

1. Barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende skal ikke henges 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 arbeid, 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 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.

- 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 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

# **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 Fagernæs 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 godkjennelse 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 forsikringsskade.

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 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.

## 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 Glengshjlen Borettslag

|                                        | Note | 2024       | 2023       | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------------------|------|------------|------------|---------------|---------------|
| <b>INNETEKTER</b>                      |      |            |            |               |               |
| Innnevde felleskostnader               |      | 4 089 288  | 4 000 068  | 4 089 400     | 4 505 200     |
| Innnevde kostnader finans              |      | 2 021 676  | 1 816 764  | 2 021 700     | 2 013 200     |
| Innnevde andre kostnader               | 1    | 625 112    | 539 438    | 626 700       | 626 700       |
| Andre inntekter                        | 2    | 269 803    | 245 199    | 259 400       | 262 800       |
| Sum inntekter                          |      | 7 005 879  | 6 601 469  | 6 997 200     | 7 407 900     |
| <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         |
| Forretningsfjrerhonorar                |      | 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/bredb³ nd                           |      | 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 str³m, energi                |      | 520 988    | 605 007    | 650 000       | 540 000       |
| Andre driftskostnader                  | 8    | 895 651    | 878 165    | 918 900       | 930 300       |
| Sum kostnader                          |      | 4 795 012  | 5 154 096  | 4 986 100     | 5 211 000     |
| Driftsresultat                         |      | 2 210 867  | 1 447 373  | 2 011 100     | 2 196 900     |
| <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     |
| Sum finansielle poster                 |      | -1 205 948 | -1 056 909 | -1 373 800    | -1 323 800    |
| Resultat                               |      | 1 004 919  | 390 464    | 637 300       | 873 100       |
| <b>Disponering av ³rsresultat</b>      |      |            |            |               |               |
| Overf³rt til/fra oppt³jent egenkapital |      | 1 004 919  | 390 464    | 0             | 0             |

## Balanse for Glengshjlen Borettslag

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

## Balanse for Glengshjlen Borettslag

|                                  | Note | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJ ELD</b>     |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital             |      | 8 600             | 8 600             |
| Opptjent egenkapital             |      | 2 600 564         | 1 595 645         |
| Sum egenkapital                  | 11   | 2 609 164         | 1 604 245         |
| <b>GJ ELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>          |      |                   |                   |
| Pantegjeld                       | 12   | 23 481 145        | 24 132 439        |
| Borettsinnskudd                  | 13   | 12 479 720        | 12 479 720        |
| Sum langsiktig gjeld             |      | 35 960 865        | 36 612 159        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>          |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 24 593            | 0                 |
| Leverandørgjeld                  |      | 18 605            | 58 495            |
| Skyldig off. myndigheter         |      | 24 324            | 28 261            |
| P <sup>3</sup> Injpte renter     |      | 7 314             | 10 810            |
| Annen kortsiktig gjeld           | 14   | 15 773            | 16 116            |
| Sum kortsiktig gjeld             |      | 90 608            | 113 681           |
| Sum gjeld                        |      | 36 051 473        | 36 725 841        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD</b> |      | <b>38 660 637</b> | <b>38 330 086</b> |

Glengshjlen Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Einar d verland  
Styreleder

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

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

\_\_\_\_\_  
d ivind Wang  
Styremedlem

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

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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. Styrrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

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

## Noter

### Note 1 - Innkrevde andre kostnader

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

### Note 2 - Andre inntekter

|                                | 2024    | 2023    |
|--------------------------------|---------|---------|
| 3900 Andre inntekter           | 35 803  | 25 999  |
| 3901 Leieinntekter leiligheter | 234 000 | 219 200 |
| Sum                            | 269 803 | 245 199 |

Konto 3900 andre inntekter er fakturert avregning vann, avlvp, 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  |
| Sum                   | 126 073 | 104 550 |

Borettslaget har ingen fast ansatte. Borettslaget har utbetalt lønn for utførte vaktmestertjenester . Antall <sup>3</sup> rsverk: 0,2 Borettslaget er ikke pliktig <sup>3</sup> ha tjenestepensjon (OTP).

### Note 4 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

### Note 5 - Andre anleggsmidler

|                                      | S tiga Park 220 gressklipper | S nrfreser Honda |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 53 000                       | 28 899           |
| i rets tilgang :                     | 0                            | 0                |
| i rets 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           |
| i rets avskrivninger :               | 10 600                       | 5 780            |
| Anskaffelses <sup>3</sup> r :        | 2021                         | 2023             |
| Antatt levetid i <sup>3</sup> r :    | 5                            | 5                |

### Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

## Note 7 - Drift og vedlikehold

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

Vedlikehold omfatter utbedring av terrasser,tekking, betongdekke p<sup>3</sup> gulv, nye luker i steniplate, glass p<sup>3</sup> veranda, asfalt takbelegg, samt maling i 6 B. I tillegg er det utført internkontroll i fellesomr<sup>3</sup> der som service av ventilasjons anlegg, kjøleromsaggregat, brannvarsling og m<sup>3</sup>rlegger arbeid m.m. Garasje kostnader dreier seg om leddporter og bevegelsessensor..Vedlikehold p<sup>3</sup> uteomr<sup>3</sup> de gjelder innkjøp av stry og dekkbark..

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelsen av bygningene.

## Note 8 - Andre driftskostnader

|                                                          | 2024    | 2023    |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|
| 6300 Leie av m <sup>3</sup> telokaler                    | 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/ <sup>3</sup> rsm <sup>3</sup> te | 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 Glengshjlen sameiet                   | 670 764 | 610 191 |
| 7797 Alarmoverføring                                     | 123 867 | 120 994 |
| 7875 Tap p <sup>3</sup> felleskostnader                  | 0       | 66      |
| Sum                                                      | 895 651 | 878 165 |

Andre driftskostnader konto 7790: Bakg<sup>3</sup> rdsfest, underholdning, juletre, test av asbest og avfall miljøstasjonen m.m.

## Note 9 - Bygninger

| Tekst                                  | Anskaffet <sup>3</sup> r | Kostpris   |
|----------------------------------------|--------------------------|------------|
| Kostpris inkl. tomt                    | 1982                     | 31 009 720 |
| Ladestasjon E.l.biler                  | 2019                     | 69 375     |
| Leiligheter 2 stk i Glengshjlen sameie | 2021                     | 3 608 842  |
| Sum                                    |                          | 34 687 937 |

Tomt gnr. 1 bnr. 99 er eiet.

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

### Note 10 - Andre fordringer

|                                                 | 2024    | 2023   |
|-------------------------------------------------|---------|--------|
| 1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm. | 151 298 | 14 603 |
| Sum                                             | 151 298 | 14 603 |

### Note 11 - Endringer egenkapital

|                    | 2024      | 2023      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Egenkapital 01.01. | 1 604 245 | 1 213 781 |
| i rets resultat    | 1 004 919 | 390 464   |
| Egenkapital 31.12. | 2 609 164 | 1 604 245 |

### Note 12 - Pantegjeld

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Kreditor:                     | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
| L <sup>3</sup> nenummer:      | 16364392668  | 16363987927  |
| L <sup>3</sup> netype:        | 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   |
| L <sup>3</sup> nesaldo 01.01: | 3 450 342    | 20 682 098   |
| Avdrag i perioden:            | 53 693       | 597 602      |
| L <sup>3</sup> nesaldo 31.12: | 3 396 649    | 20 084 496   |

### 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.

### 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 |
| Sum                       | 15 773 | 16 116 |

## 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 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 1 004 919.

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 henses 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 sjanse 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 sjanse 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 henges 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.
- 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

## 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.*

**Meglernesystemet 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 meglernesystemet 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, låneopptak 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/oppsigelsesvilkår:**

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.



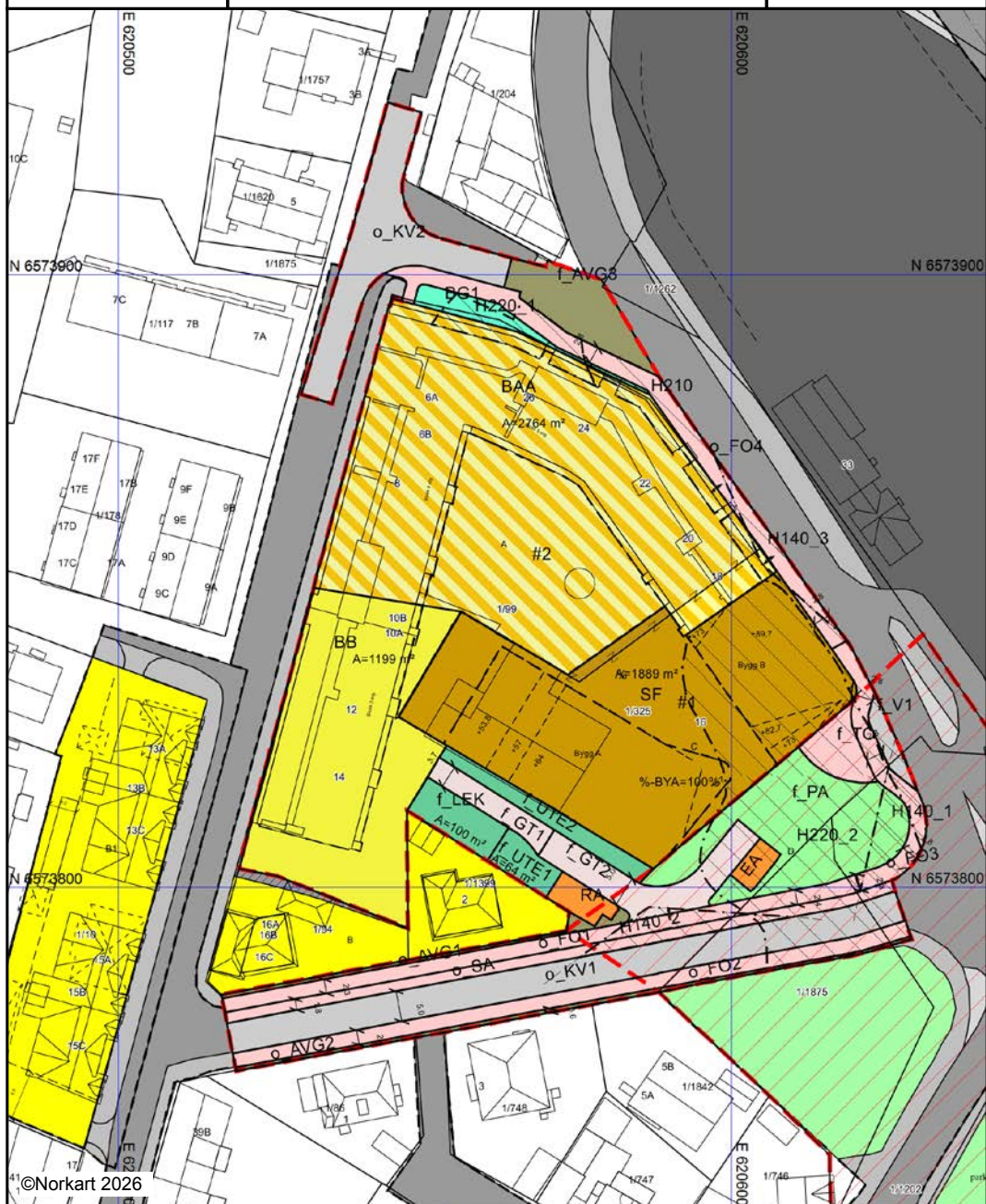
Sarpsborg kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/99/0/79  
Adresse: St. Nikolas-gate 26  
Utskriftsdato: 27.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

|  |                                                                 |  |                                            |
|--|-----------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|
|  | Område for planforslag                                          |  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde      |
|  | <i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)</i>              |  | Planens begrensning                        |
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg                        |  | Planens begrensning                        |
|  | Konsentrert småhusbebyggelse                                    |  | Formålsgrense                              |
|  | Blokkbebyggelse                                                 |  | Formålsgrense                              |
|  | Område for forretning                                           |  | Eiendomsgrense som skal oppheves           |
|  | Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)                 |  | Byggegrense                                |
|  | <i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</i> |  | Byggegrense                                |
|  | Kjøreveg                                                        |  | Bebyggelse som inngår i planen             |
|  | Annen veggrunn                                                  |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet         |
|  | Gang-/sykkelveg                                                 |  | Regulert senterlinje                       |
|  | Gangveg                                                         |  | Frisiktslinje                              |
|  | Parkeringsplass                                                 |  | Målelinje/Avstandslinje                    |
|  | Jernbane                                                        |  | Målelinje/Avstandslinje                    |
|  | <i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</i>                |  | Avkjørsel                                  |
|  | Friområder                                                      |  | Påskrift feltnavn                          |
|  | Park                                                            |  | Påskrift reguleringsformål/arealformål     |
|  | <i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)</i>            |  | Påskrift areal                             |
|  | Bevaring av bygninger                                           |  | Påskrift utnytting                         |
|  | <i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)</i>             |  | Påskrift bredde                            |
|  | Felles avkjørsel                                                |  | Påskrift bredde                            |
|  | Felles parkeringsplass                                          |  | Påskrift plantilbehør                      |
|  | Felles gårdsplass                                               |  | Påskrift plantilbehør                      |
|  | <i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</i>         |  | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |
|  | Bolig/Forretning/Kontor                                         |  |                                            |
|  | Bolig/Kontor                                                    |  |                                            |
|  | Forretning/Kontor                                               |  |                                            |
|  | Annet kombinert formål                                          |  |                                            |
|  | <i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)</i>      |  |                                            |
|  | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse                               |  |                                            |
|  | Sentrumsformål                                                  |  |                                            |
|  | Energianlegg                                                    |  |                                            |
|  | Renovasjonsanlegg                                               |  |                                            |
|  | Uteoppholdsareal                                                |  |                                            |
|  | Lekeplass                                                       |  |                                            |
|  | Bebyggelse og anleggsformål kombinert                           |  |                                            |
|  | <i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>                |  |                                            |
|  | Veg                                                             |  |                                            |
|  | Kjøreveg                                                        |  |                                            |
|  | Fortau                                                          |  |                                            |
|  | Torg                                                            |  |                                            |
|  | Gatetun                                                         |  |                                            |
|  | Sykkelveg/-felt                                                 |  |                                            |
|  | Annen veggrunn - grøntareal                                     |  |                                            |
|  | <i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>               |  |                                            |
|  | Blågrønnstruktur                                                |  |                                            |
|  | Park                                                            |  |                                            |
|  | <i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>                |  |                                            |
|  | Sikringsone - Frisikt                                           |  |                                            |
|  | Støysone - Rød sone iht. T-1442                                 |  |                                            |
|  | Støysone - Gul sone iht. T-1442                                 |  |                                            |
|  | <i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)</i>       |  |                                            |
|  | Bestemmelseområde                                               |  |                                            |
|  | <i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>             |  |                                            |
|  | Sikringsonegrense                                               |  |                                            |
|  | Støysonegrense                                                  |  |                                            |
|  | Bestemmelsegrense                                               |  |                                            |
|  | Regulerthøyde                                                   |  |                                            |
|  | <i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>               |  |                                            |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde                           |  |                                            |

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1/99, St. Nikolas-gate 26, 1707 SARPSBORG



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire         | 19.01.2026     | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 19.01.2026     | Vær oppmerksom |
| Støysoner          | 22.12.2025     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

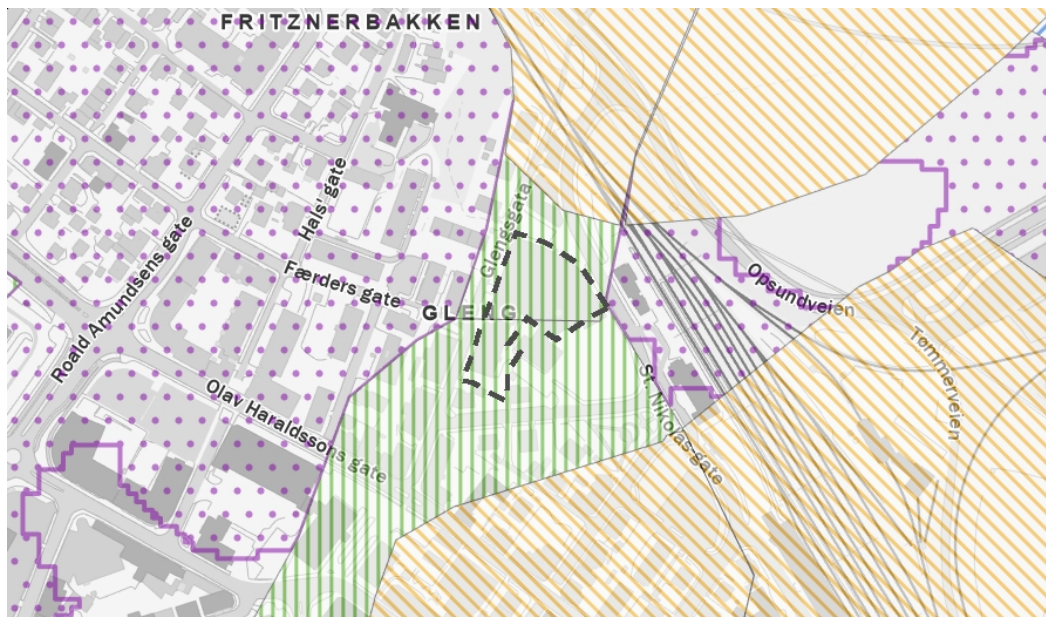
| Navn                                                     | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 19.01.2026     | Ikke funnet | 1.3 km                    |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 17.02.2025     | Ikke funnet | 0.68 km                   |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 01.04.2025     | Ikke funnet | 1.7 km                    |
| Flomfaresoner                                            | 19.01.2026     | Ikke funnet | 0.12 km                   |
| Forurenset grunn                                         | 19.01.2026     | Ikke funnet | 0.01 km                   |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 19.01.2026     | Ikke funnet | 0 km                      |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 19.01.2026     | Ikke funnet | 0.02 km                   |
| Skredfaresoner                                           | 19.01.2026     | Ikke funnet | 72.4 km                   |
| Stormflo                                                 | 19.01.2026     | Ikke funnet | 1.3 km                    |

**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.

## Kvikkleire

Sist sjekket: 19.01.2026

|                                 |       |                 |          |                |
|---------------------------------|-------|-----------------|----------|----------------|
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei   | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



### Tegnforklaring

|  |                        |  |                      |  |                          |  |                      |  |                  |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|
|  | Ingen risiko for skred |  | Lav risiko for skred |  | Middels risiko for skred |  | Høy risiko for skred |  | Aktsomhetsområde |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

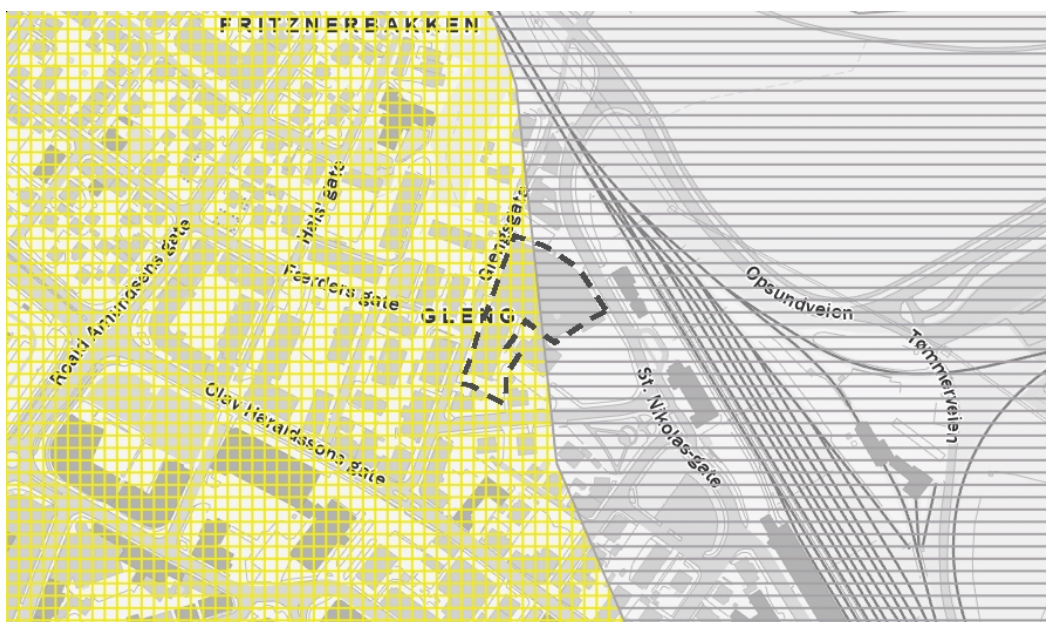
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 19.01.2026

| Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |
|----------------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
|----------------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|



### Tegnforklaring

|  |                   |  |                           |  |               |  |                      |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|
|  | Usikker aktsomhet |  | Middels til lav aktsomhet |  | Høy aktsomhet |  | Særlig høy aktsomhet |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

|                    |            |              |              |
|--------------------|------------|--------------|--------------|
| Sist sjekket:      | 22.12.2025 |              |              |
| Støy fra veg       | Ingen      | Gul støyzone | Rød støyzone |
| Støy fra jernbane  | Ingen      | Gul støyzone | Rød støyzone |
| Støy fra lufthavn  | Ingen      | Gul støyzone | Rød støyzone |
| Støy fra skytefelt | Ingen      | Gul støyzone | Rød støyzone |



### Tegnforklaring

|  |              |  |              |
|--|--------------|--|--------------|
|  | Gul støyzone |  | Rød støyzone |
|--|--------------|--|--------------|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den} > 65 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55 \text{ dB}$ ) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den} > 68 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 58 \text{ dB}$ ) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** St. Nikolas-gate 26  
1707 SARPSBORG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars-Håkon Nohr

**Telefon:** 906 09 809  
**E-post:** lars.hakon.nohr@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre