

**aktiv.**





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Ine M. Bredholt

**Mobil** 911 55 707

**E-post** ine.meisund.bredholt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 600 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 600 000,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 603,-  
**Selger:** Nora Pettersen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2009  
**BRA-i/BRA Total** 54/59 kvm  
**Tomtstr.:** 1594.2 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 1, bnr. 10  
**Snr.** 10  
**Oppdragsnr.:** 1109260042

# Tiltalende toppleilighet med balkong, heis og garasjeplass – sentralt og lettstelt!

Velkommen til Glengsgata 13 B – en lys og tiltalende toppleilighet med balkong og heisadkomst.

Leiligheten har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med soverom, en bod som i dag brukes som soverom (ikke søkt bruksendret til soverom), åpen stue- og kjøkkenløsning samt bad/vaskerom. Det medfølger bod i kjeller og fast parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Eiendommen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet med kort gangavstand til Sarpsborg sentrum, kollektivtransport, butikker, kulturtilbud og rekreasjonsområder.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	63
Energiattest .....	70
Nabolagsprofil .....	76
Andre vedlegg .....	79
Budskjema .....	181

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 54 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 59 kvm

TBA: 5 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

3. etasje

BRA-i: 54 kvm Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom(hvorav ett ikke er søkt  
bruksendret til soverom)

BRA-e: 5 kvm Bod

### **TBA fordelt på etasje**

3. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boligbygg med flere boenheter

I tillegg til leiligheten så er det en tilhørende bod i felles kjeller.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier.

Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten.

Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten.

Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1594.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Sameiet disponerer en pent opparbeidet fellestomt som bidrar til et ryddig og trivelig bomiljø. Området består av asfalterte adkomstveier, med velholdte fellesarealer som gir et ordnet og innbydende helhetsinntrykk. Utformingen av området er oversiktlig og funksjonell, og bidrar til et trygt og tilbaketrukket bomiljø midt i sentrum.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger svært sentralt i Sarpsborg og har en attraktiv beliggenhet med kort vei til både tog- og busstasjon, noe som gjør hverdagen enkel for pendleren. I nærområdet finner du et godt utvalg av butikker, servicetilbud, caféer og spisesteder, samt skoler og barnehager – alt lett tilgjengelig til fots.

Området byr også på gode fritids- og rekreasjonsmuligheter, med populære turområder som Kulåsparken, Sarpsborgmarka og Tunevannet i nærliggende omgivelser. I tillegg er det kort vei til Glengshølen og den idylliske bryggestien langs Glomma, som gir flotte muligheter for turer og opphold ved vannet.

Her er det gode tilbud for både barn og voksne, med lekeplasser, idrettsanlegg, golfbane på Borregaard og badeland på Grålum innen kort avstand. Beliggenheten kombinerer det beste av urbant byliv med grønne og rolige omgivelser – et sted der mange vil trives.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består av en variert bebyggelse med leilighetsbygg, småhus og eneboliger, noe som gir et oversiktlig og trivelig bomiljø. Bygningene varierer i alder og stil, og flere er godt vedlikeholdt. Bygget leiligheten ligger i er blant de nyere i området, noe som gir et mer tidsriktig preg sammenlignet med omkringliggende bebyggelse.

Området har også grøntarealer og felles uteområder som bidrar til et hyggelig og funksjonelt bomiljø.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

### **Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

Leiligheten har meget gode kollektivforbindelser, med Sarpsborg togstasjon rett i nærheten og busstasjon innen kort gangavstand. Dette gir raske og fleksible reisemuligheter, enten du pendler til jobb eller skal reise videre i regionen.

Beliggenheten gjør hverdagen enkel og effektiv for deg som er avhengig av offentlig transport.

### **Bygningssakkyndig**

Witek AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 2009.

Eiendommen er fundamentert med støpte fundamenter på antatt oppfylte faste masser.

Grunnmuren er av armert betong som er isolert på innsiden.

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk, kledd med overflatebehandlet trepanel. Delevegger mellom leilighetene er av plastøpt betong.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon av tre, tekket med betongtakstein.

Etasjeskillere mellom leilighetene består av armert, støpt betong.

Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass, en brann- og lydklassifisert entrédør, og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Leiligheten har en flislagt balkong med trekkverk. I fellesarealene er det en flislagt trapp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Det er ikke mulig å lukke håndtaket helt ned på vinduet i stue.

#### - Utvendig - Balkongdør

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.  
Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

#### - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.  
Det er observert sprette råteskader i balkongtrekkverk.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er registrert sprekkdannelse/løsnet skjøt mellom vegg og himling.

- Våtrom - 3 Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert knirk i gulvet.

Det er registrert knirk i gulvet ved dør, i samme område som det er registrert bom i fliser.

- Våtrom - 3 Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - 3 Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det mangler fuge mellom vaskt og vegg.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er irr på rør.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er registrert irr (grønnfarget korrosjon) på deler av kobberrør, noe som tyder på fuktpåvirkning eller mulig mikrolekkasje.

Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet. Ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne

varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med

effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

### **Verditakst**

Kr 2 600 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Henviser til sameiet for informasjon, utført i 2024.

Beskrivelse: På enhetens terrasse er den nederste kledningen i skillevegg mot nabo byttet ut som følge av råte (naturlig skade som følge av værutsatt terrasse). Råte på rekkverk (i hjørne mot skillevegg) er også meldt til utbedring i regi av sameiet (april 2026).

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

Ja

Firmanavn: Henviser til sameiet for ytterligere informasjon, utført i 2026.

Beskrivelse: Det har vært fuktinntrengning/lekkasje fra yttervegg ned i trapperom mot garasje (kjellernivå). Det er i 2026 gjennomført drenering rundt felles trapperom. Det er påbegynt opptørking og renovering av overflate innendørs i trapperom.

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

Ja

Firmanavn: Henviser til sameiet for informasjon, utført i 2026.

Beskrivelse: Felles trapperom på kjellernivå har som følge av lekkasje/fuktinntrengning boblet opp og blitt misfarget. Skader er under utbedring. Drenering er gjennomført i 2026.

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

Ja

Firmanavn: Airon, utført i 2024.

Beskrivelse: Ble oppdaget feil på ventilasjonsaggregat på årlig service. Reim og rotormotor ble da byttet.

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

Ja

Firmanavn: Airon, utført i 2024.

Beskrivelse: Reparasjon aggregat; bytte reim og rotormotor.

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

Ja

Beskrivelse: Det foreligger detaljreguleringsplan for kvartal 54 og 55A (sefa). Denne er

sendt til alle naboer til orientering om utbygging av nye boligblokker.

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

Ja

Beskrivelse: I oktober 2022. Henviser til sameiet for ytterligere informasjon. Utslag på måling har ikke vært relevant for aktuell enhet.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Henviser til sameiet, utført i 2026.

Beskrivelse: Har vært lekkasje i trapperom ved garasje. Skaden er utbedret. Henviser til Sameiet for ytterligere informasjon.

### **Innhold**

BRA-i 54 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og en bod som i dag brukes som soverom (ikke søkt bruksendret til soverom)

BRA-e 5 kvm: Bod

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er en uttrekkbar kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og malt tak. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Rommet har plastsluk.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert på bad med stoppekran.

- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Det var service på anlegget i 2026 av Airon AS.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenskap.
- Oppvarming: Oppvarming av boligen skjer via elektriske panelovner og varmekabler.
- Sentralstøvsuger: Leiligheten har sentralstøvsuger.
- Porttelefon: Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Malte overflater gang, stue, kjøkken.
- Kjøkkenfornyning, benkeplate, kum og armatur, kjøkkenfornyeren Østfold.

2011:

- Det foreligger samsvarserklæring fra 26. april 2011 på nytt elektrisk anlegg.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Vask og maling av fasader i regi av sameiet
- Utbedring av membran ved trappegang til garasje og drenering i regi av sameiet.
- Utover ordinært vedlikehold har det i perioden vært utført fasadevask, utbedring av membran etter lekkasje utvendig mot garasje og leilighet i Glengsgata 13.
- Utebelysning og belysning i trappeganger har også blitt skiftet.
- Maling, maleutstyr, taksjekk og rep. av lekk.
- Vedlikehold tak og leie av lift
- Utbedring lekkasje
- Utbedring av takrenne
- Byttet dørautomatikk garasje
- Byttet lysarmatur
- Vedlikehold heis
- Havari heis i Glengsgata 15

2021:

- Skiftet kledning skillevegg veranda på bestilling fra sameiet.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv TV-avtale fra Get (inkl. HD pwr dekodere og internett 2/1 mbit) er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Det medfølger en parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Beboere i Sameiet Glengsgata 13-15 som eier bil må sette sine biler på sin garasje plass i parkeringshus. Når det gjelder funksjonshemmede som har rullestol må de få anledning til

kortere parkering ved hovedinngangene og gårdsplass. Utenfor blokkene er det en offentlig vei slik at der er det kommunen som råder.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider itilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseier må selv bære kostnader til gjennomføring av tiltaket.

### **Solforhold**

Leiligheten har fint naturlig lys som gir en behagelig og trivelig atmosfære.

### **Forsikrings selskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP1317587

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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.

Lampe over spisestue og ikke fastmonterte hyller i boden medfølger ikke handelen.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med elektrisk oppvarming og varmekabler på bad.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

D

### 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. Energimerkingen er foretatt av andre enn dagens eier i 2019.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 600 000

### Omkostninger kjøper

Omkostninger

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

-----  
11 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

14 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

---

0 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 700 (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.

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 120 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 262,04. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 646 040 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 584 158 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **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

### **Eierbrøk**

55/1554

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt slik: kr. 200,- til dugnad og kr. 3 403,- er fellekostnader og dekker fellesstrøm, vask fellesarealer, snørydding, gressklipping av fellesareal, bygningsforsikring, kollektiv TV-avtale fra Get (inkl. HD pwr dekoder og internett 2/1 mbit), vedlikehold, styre og forretningsførerhonorar, revisjon, samt drifts- og vedlikeholdskostnader.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 603

#### **Kommentar fellesgjeld**

Boligsameiet har ikke fellesgjeld.

#### **Andel fellesformue**

Kr 15 848

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Glengsgata 13-15

**Organisasjonsnummer**

994184164

**Om sameiet**

Sameiet Glengsgata 13-15 ligger i Sarpsborg kommune og består av 24 boligseksjoner. Selskapets organisasjonsnummer er 994 184 164. Forretningsfører er Solibo Fredrikstad AS. Selskapet har en egen hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/glengsgata13-15>.

Sameiet har en fast vaktmesterordning for sommer- og vintervedlikehold av uteområdene, og øvrige oppgaver bestilles ved behov eller løses gjennom dugnad. Dagens dugnadsordning opprettholdes, hvor dugnadspenger tilbakebetales til seksjonseiere som deltar på dugnad. Midler som ikke utbetales tilfaller sameiet og benyttes til drift, vedlikehold eller innleide tjenester etter behov.

Vedtatte saker:

- Forslag om godtgjørelse for dugnad og redusering av felleskostnader: Vedtak: Styrets forslag til vedtak om opprettelse av eksisterende dugnadsordning enstemmig vedtatt.

Pågående saker:

- Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.
- Utover ordinært vedlikehold har det i perioden vært utført fasadevask, utbedring av membran etter lekkasje utvendig mot garasje og leilighet i Glengsgata 13.
- Ny asfalt og varmekabel i nedkjøring garasje er foreløpig lagt i bero.
- Utebelysning og belysning i trappeganger har også blitt skiftet.
- Saker under arbeid: Det planlegges vask av garasje, slutføring av arbeid med tetting av membran, maling av sørvegg og vinduer.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er 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**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det skal alltid søkes om tillatelse til å ha hund eller katt i sameiet. Ved brudd på reglementet kan tillatelsen trekkes tilbake. Det gis bare anledning til å ha en hund eller en katt i hvert hushold. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. Katt skal være "inne katt" og skal føres i bånd når/ hvis de er ute. Lufting av husdyr skal skje slik at det ikke sjenerer andre, bruk av pose for å fjerne ekskrementer er en selvfølge og det er ikke lov å lufte husdyrene på vårt uteareal. Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade husdyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp-skraping av karmen, ytterdører, boder og grøntarealer. Det forutsettes at hundeeier er kjent med bestemmelsene i lov om hundehold.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

#### Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen.  
Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Alle beboere har ansvar for å vaske sin svalgang.

Ved inn/ utflytting plikter beboer som tar med seg unødig mye søl inn i fellesarealer å rengjøre disse igjen slik at de fremstår som før flyttingen fant sted.

Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade husdyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp-skraping av karmen, ytterdører, boder og grøntarealer.

Dugnad

Årsmøtet opprettholder dagens dugnadsordning hvor dugnadspenger tilbakebetales til seksjonseiere som deltar på dugnad.

Midler som ikke utbetales tilfaller sameiet og benyttes til drift, vedlikehold eller innleide tjenester etter behov.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Solibo Fredrikstad AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 10, seksjonsnummer 10 i Sarpsborg kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3105/1/10/10:

14.05.1955 - Dokumentnr: 856 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1720

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1955 - Dokumentnr: 1289 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1958 - Dokumentnr: 159 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2008 - Dokumentnr: 961674 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 55/1554

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 07.01.2013. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Areal som på tegning er angitt som bod med utvendig adkomst er i dag innredet og benyttet som soverom. Adkomst til rommet skjer fra gang, og der det på tegning er vist dør til bod, er det i dag montert vindu.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.01.2013.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

## **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Glengsgata 11-13-15-17 (plan-ID 11078). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer 1579 kvm av eiendommen til boliger under feltnavn B1.. 18.11.1999

Følger Kommunedelplan sentrum 2019-2031, ikrafttredelse 20.06.2019. 1594 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570\_01 for bevaring av kulturmiljø (Bykjernen og Gamle Gleng) og H310\_01 for ras- og skredfare, i henhold til kommunedelplanen.

Berørte datasett:

Gul liste, Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner, KVIKKLEIRE, REGULERINGSPLAN, Kommunedelplan, Kulturminner - SEFRAK, MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Selger opplyser om at det foreligger detaljreguleringsplan for kvartal 54 og 55A (sefa). Denne er sendt til alle naboer til orientering om utbygging av nye boligblokker. Detaljreguleringsplanen Kvartal 54 og 55 - SEFA kvartalet - er per dags dato under behandling/arbeid, og det knytter seg usikkerhet til endelig utforming og fremdrift.

## **Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjone med de begrensninger sm følger av sameieforholdet, eieseksjonsloven og vedtektene. Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Sameiets forretningsfører skal uten opphold underrettes om alle eleiforhold. Det skal opplyses hvem som har fast bopel. Se vedtekter for Sameiet Glengsgata 13-15 - pkt. 2.3.

## **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

## **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

# Kontraktsgrunnlag

## **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 deknings salg 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 egen erklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](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 Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markeds pakke kr 23 400,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 560,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringpant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

18.05.2026

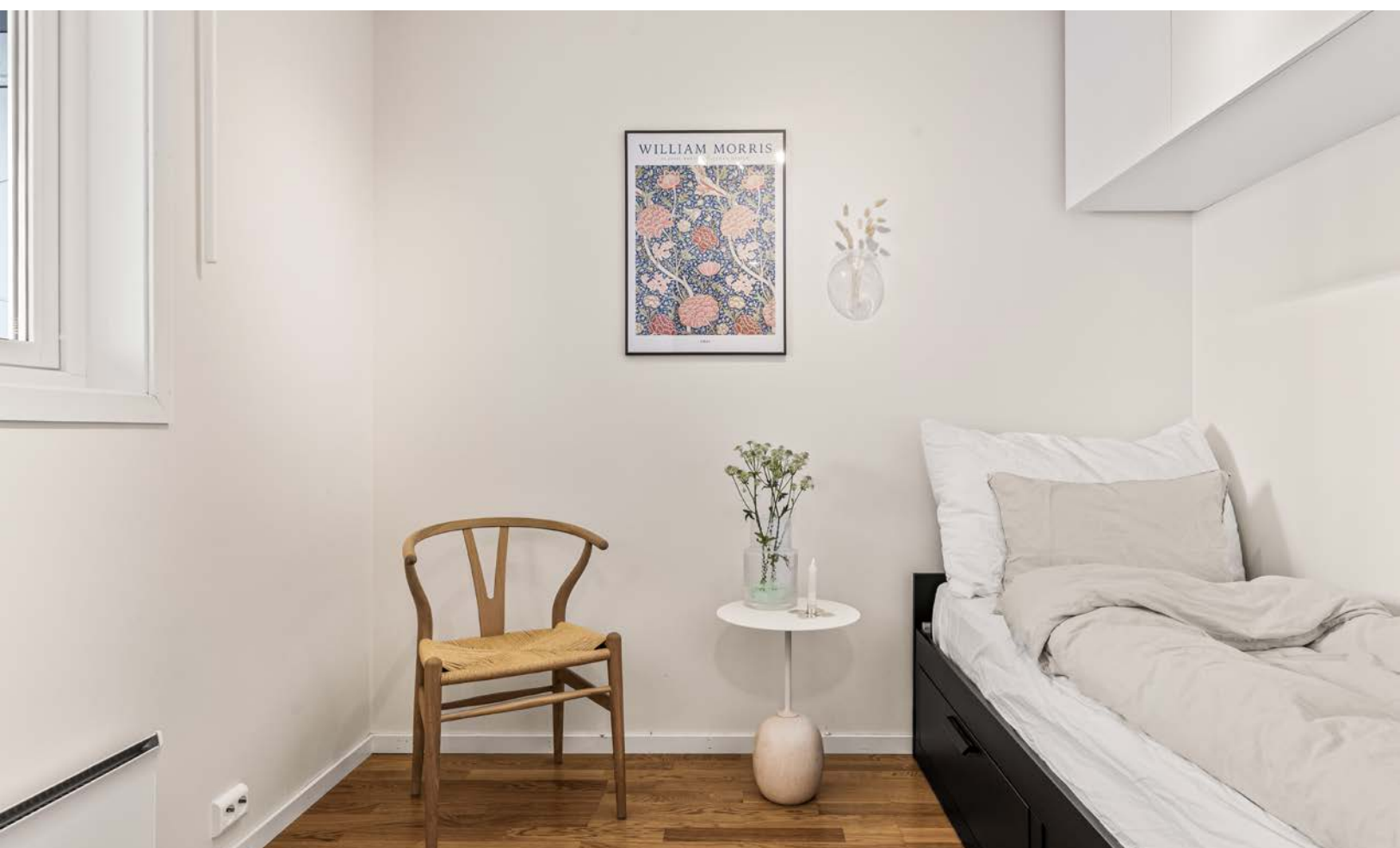










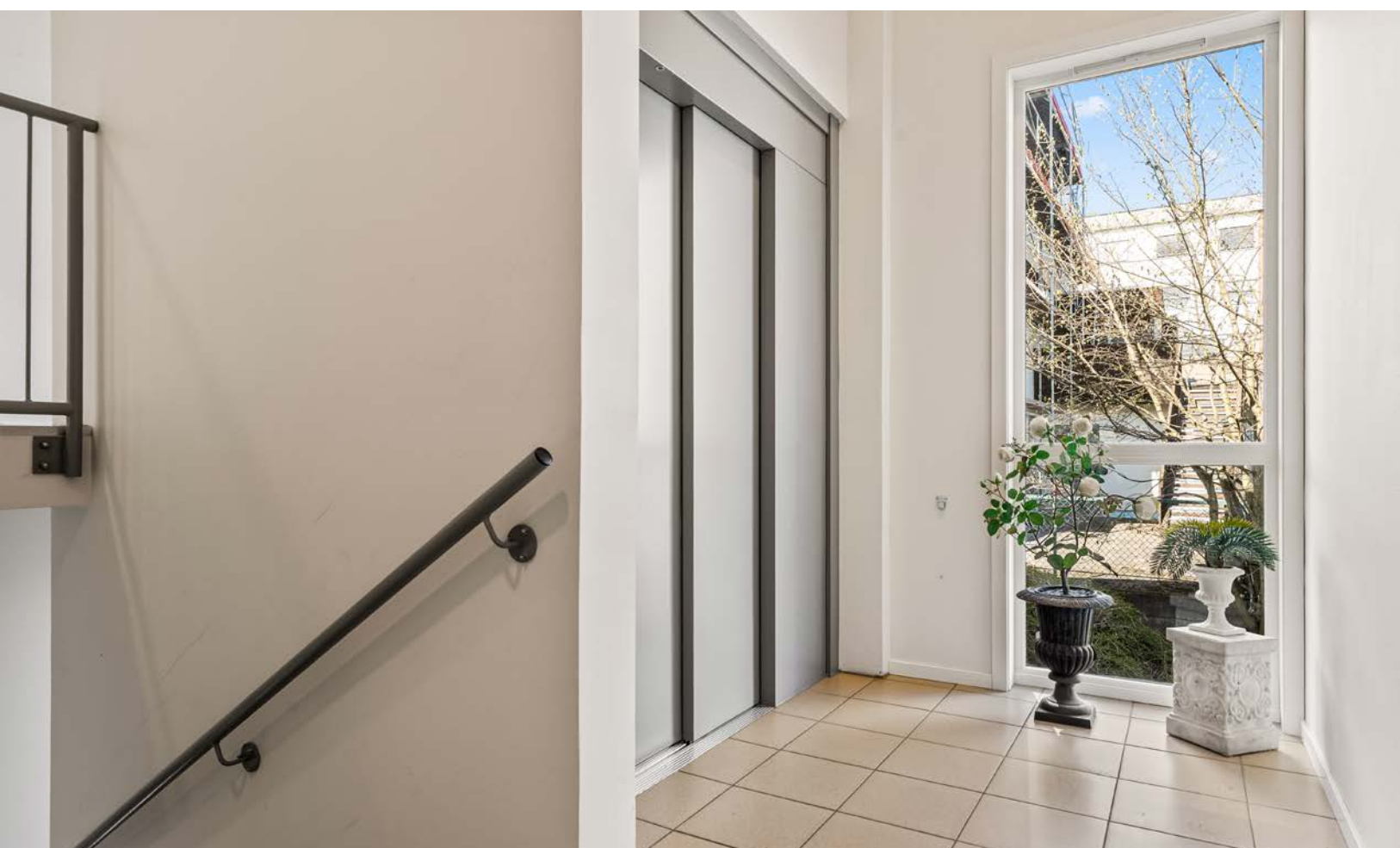


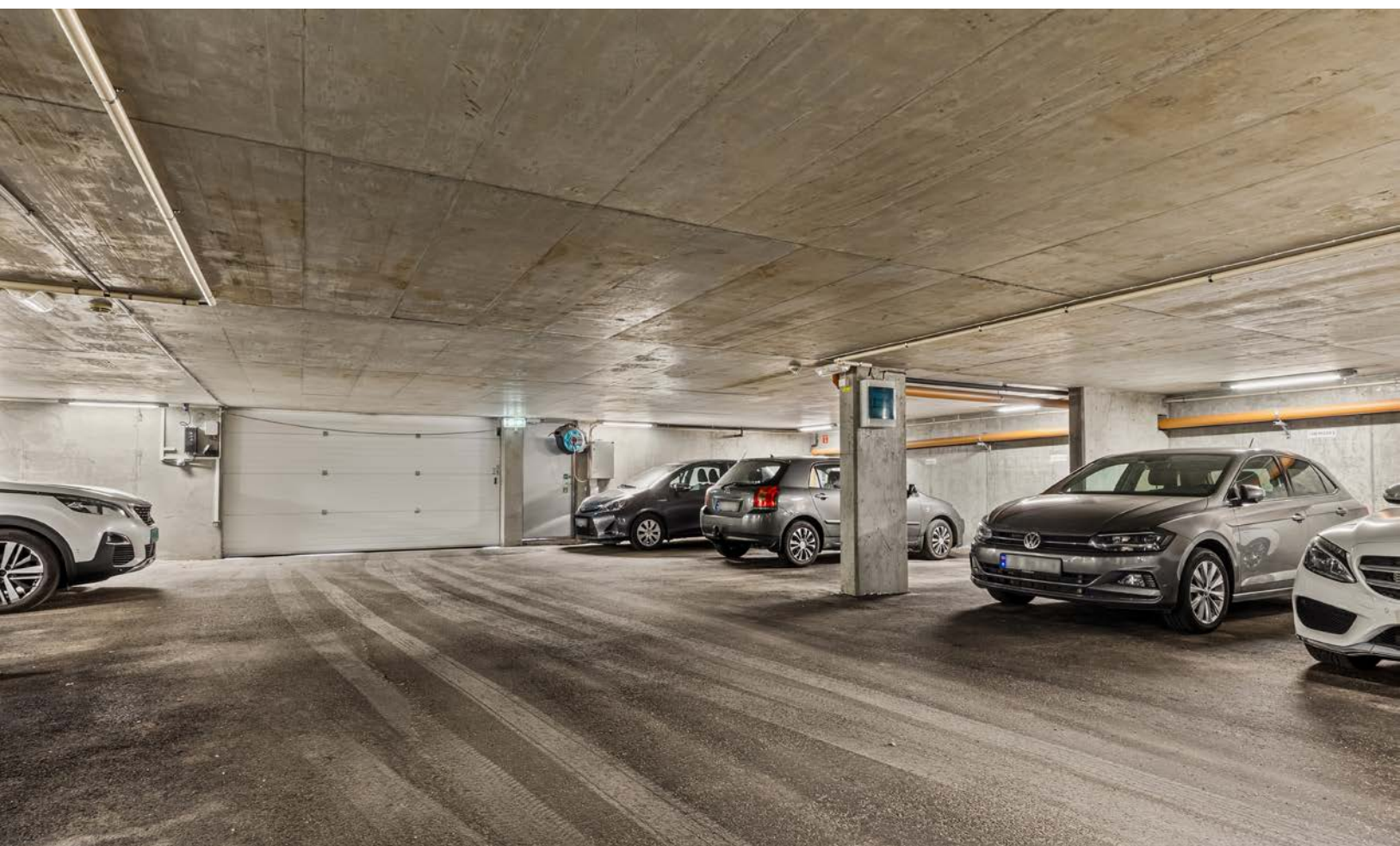


















**FOTO**  
*ettersom*





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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Glengsgata 13B , 1707 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 1, bnr. 10, snr. 10

**Markedsverdi**

**2 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 13794-2013

Eiendomsverdi ref nr: LL5748

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



**Witek**<sup>TM</sup>  
TAKST OG EIENDOM

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, næringtakst, 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



Kim Patrick Raknes Brest

Uavhengig Takstingeniør

patrick@witek.no

994 35 627

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Sameiet Glengsgata 13-15 består av totalt 24 boligseksjoner fordelt på to frittliggende boligbygg. Utvendig er det også oppført en bygning med bod'er for enkelte seksjonseiere som ikke har bod i felles kjeller. Den takserte leiligheten ligger i tredje etasje. Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, bad, to soverom og en bod/teknisk rom.

Fra soverommet er det utgang til en balkong mot øst.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.

Dagens forskriftskrav til blant annet fuksikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 18 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Brann- og lydklassifisert entrédør.  
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.  
Flislagt balkong med trekkverk.

Yttertak på bygningen er oppført i sperrekonstruksjon av tre. Taket er tekket med betongtakstein.  
Yttervegger er oppført av isolert bindingsverk, og delevegger mellom leilighetene er av plastsøpt betong.  
Utvendig er fasadene kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Etasjeskiller mellom leilighetene har armert støpt betong.  
Det er støpte fundamenter på antatt oppfylte faste masser, og det er grunnmur av armert betong som er isolert på innsiden.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.  
Veggene har malte flater.  
Innvendige tak har malte flater.  
Flislagt trapp i felles trappeløp.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppssystem.  
Det er uttrekkbar kjøkkenventilator avtrekk via balansert anlegg.

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

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Hovedstoppekranen er lokalisert i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på 120 liter.  
Leiligheten er utstyrt med porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddøren i bygget, samt sentralstøvsuger.  
Panelovner og varme i gulv på badet.  
Elektrisk anlegg med 40 AHS og diverse kurser med jordfeilautomater.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 600 000

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

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

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

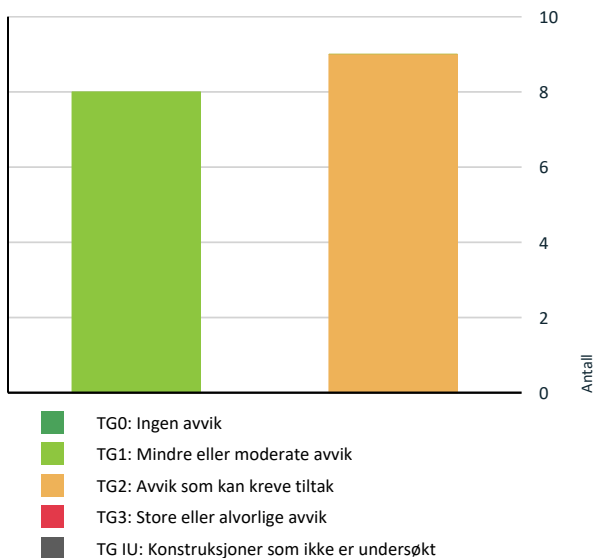
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 17.01.2006. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Det er avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Areal som på tegning er angitt som bod med utvendig adkomst er i dag innredet og benyttet som soverom. Adkomst til rommet skjer fra gang, og der det på tegning er vist dør til bod, er det i dag montert vindu.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkongdør** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

## 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 leilighets-/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.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2009

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Vask og maling av fasader i regi av sameiet
2025	Modernisering	Utbedring av membran ved trappegang til garasje og drenering i regi av sameiet.
2021	Modernisering	Malte overflater gang, stue, kjøkken. Skiftet kledning skillevegg veranda på bestilling fra sameiet.
2021	Modernisering	Kjøkkenfornyng, benkeplate, kum og armatur, kjøkkenfornyeren Østfold

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er ikke mulig å lukke håndtaket helt ned på vinduet i stue.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres vedlikehold for å lukke avviket.



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

### TG 2 Balkongdør

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

# Tilstandsrapport

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere beslag.

Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

fra soverom kommer man til flislagt balkong med trekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er observert sprette råteskader i balkongtrekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hullyd kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser. Det kan også opptre langs sidekanter på golv med påstøp eller avretningsmasser. På trebjelkelagsgolv kan det opptre hulllyder av ulike årsaker. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt fast og må knuses helt for å få de fjernet. Begrepet hulllyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

Kledningsbord på balkongtrekkverk har behov for utskiftning. Ifølge eier er dette meldt ifra til sameiet for utbedring.



## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Yttertak på bygningen er oppført i sperrekonstruksjon av tre.

Taket er tekket med betongtakstein.

Yttervegger er oppført av isolert bindingsverk, og delevegger mellom leilighetene er av plasstøpt betong.

Utvendig er fasadene kledd med overflatebehandlet trepanel.

Etasjeskiller mellom leilighetene har armert støpt betong.

Det er støpte fundamentet på antatt oppfylte faste masser, og det er grunnmur av armert betong som er isolert er isolert på innsiden.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 2 Overflater

### Beskrivelse

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

Vedlikehold ol;  
Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse/løstnet skjõt mellom vegg og himling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelse i skjøter er ofte et resultat av bevegelser eller naturlige setninger i konstruksjonen. Forholdet er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men kan utvikle seg videre over tid.  
Det anbefales utbedring av skjõt og overflater ved behov.



## 📌 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er registrert stedvis knirk i etasjeskillet.

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er flislagt trapp i felles trappeløp.

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 3 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er registrert knirk i gulvet ved dør, i samme område som det er registrert bom i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Knirking og bomlyd kan indikere bevegelser eller mangelfull heft/støtte i underlaget. Over tid kan dette føre til økt risiko for sprekke-dannelser, løse fliser eller videre nedbrytning av konstruksjonen.

Det anbefales å holde forholdet under observasjon samt foreta nærmere undersøkelser dersom forholdet utvikler seg eller det oppstår skader i fliser/fuge

## 3 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



# Tilstandsrapport

## 3 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det mangler fuge mellom vaskt og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Det anbefales å etablere fuge mellom vask og vegg



Fuktsvelle i skapdør



Mangler fuge mellom vask/vegg

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 3 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Ved siden av varmtvannsberederen mot dusjen.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.



## 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er uttrekkbar kjøkkenventilator avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.  
Rørskap er plassert på bad med stoppekran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

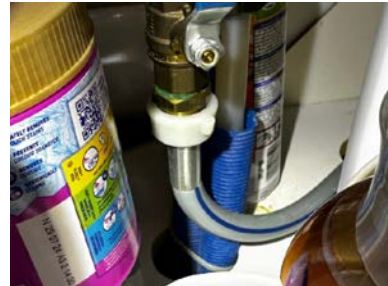
Det er registrert irr (grønnfarget korrosjon) på deler av kobberrør, noe som tyder på fuktpåvirkning eller mulig mikrolekkasje.  
Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet. Ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.

#### Konsekvens/tiltak

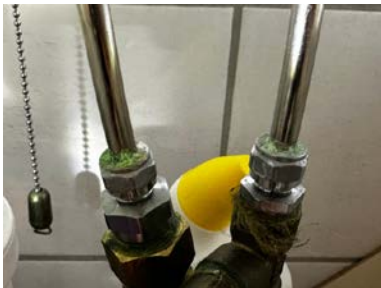
- Andre tiltak:
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Irr kan over tid føre til svekkelse av rørene, med økt risiko for lekkasjer. Det kan også indikere skjulte vannskader eller kondensproblematikk i området.  
Rørene bør inspiseres nærmere av rørlegger for å vurdere tilstand og eventuelt skifte ut skadede deler. Det bør også avklares om årsaken er fukt, kondens eller tidligere lekkasjer.

# Tilstandsrapport



Varerør mangler endetetting



Irr på rør

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.  
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

I følge eier var det service på ventilasjon i februar 2026 av Airon AS og informerte om service er organisert via sameiet.



## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Plassert i kjøkkenskap.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

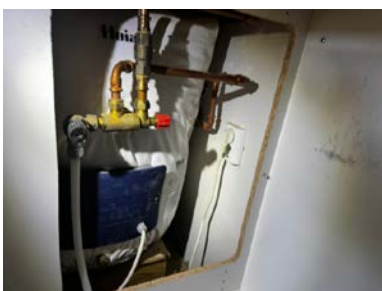
Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

Manglende eller ikke dokumentert forskriftsmessig el-tilkobling av varmtvannstank kan innebære økt risiko for overoppheting og i verste fall brannfare.



## Sentralstausuger

### Beskrivelse

Leiligheten har sentralstøvsuger.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

## Porttelefon

### Beskrivelse

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

## Oppvarming

### Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via elektriske panelovner og varmekabler.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

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

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

40 AHS med diverse jordfeilautomater.

Sikringskap er plassert i bod.

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.  
**2008 Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæring fra 26. april 2011 på nytt elektrisk anlegg.**
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?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?  
**Nei**

## Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

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

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor område som i faresonekart er klassifisert som aktsomhetsområde for flomfare og ras- og skredfare, herunder kvikkleire.

### Konsekvens/tiltak

Eiendommen ligger innenfor registrert aktsomhetsområde. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

59 m<sup>2</sup>/54 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 600 000

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

2 600 000

### Konklusjon markedsverdi

**2 600 000**

### 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.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Astrids gate 49 ,1706 SARPSBORG 59 m <sup>2</sup> 2007 1 sov	23-04-2026	1 650 000	<b>1 600 000</b>	1 150 113	2 750 113	<b>46 612</b>
2 Jernbanegata 3A ,1707 SARPSBORG 42 m <sup>2</sup> 2002 1 sov	15-10-2025	1 990 000	<b>1 900 000</b>		1 900 000	<b>45 238</b>
3 Hals' gate 10C ,1707 SARPSBORG 48 m <sup>2</sup> 1972 1 sov	15-01-2026	1 750 000	<b>1 680 000</b>	409 557	2 089 557	<b>43 532</b>
4 Færders gate 17D ,1707 SARPSBORG 47 m <sup>2</sup> 1976 1 sov	25-05-2025	2 000 000	<b>1 925 000</b>	167 593	2 092 593	<b>41 031</b>
5 Færders gate 17E ,1707 SARPSBORG 46 m <sup>2</sup> 1976 1 sov	12-04-2026	1 890 000	<b>1 850 000</b>	165 393	2 015 393	<b>40 308</b>
6 Hals' gate 10A ,1707 SARPSBORG 48 m <sup>2</sup> 1972 1 sov	21-05-2025	1 550 000	<b>1 500 000</b>	409 557	1 909 557	<b>39 782</b>
7 Glengsgata 6A ,1707 SARPSBORG 63 m <sup>2</sup> 1981 2 sov	27-08-2025	2 490 000	<b>2 575 000</b>		2 575 000	<b>39 615</b>
8 Glengsgata 12 ,1707 SARPSBORG 68 m <sup>2</sup> 1981 2 sov	14-07-2025	2 490 000	<b>2 490 000</b>	229 630	2 719 630	<b>38 852</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	14 120
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	9 000
Felleskostnader	Kr.	43 236
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>66 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>

#### Kommentar

Teknisk verdi er en beregnet verdi basert på boligens normale byggekostnad, med fradrag for alder, slitasje, vedlikeholdsmangler og registrerte avvik. Verdien beskriver boligens tekniske verdi på vurderingstidspunktet.

Teknisk verdi er ikke en markedsverdi og må ikke forstås som forventet salgspris. For borettslagsboliger kan forskjellen mellom teknisk verdi og markedsverdi være større enn for selveierboliger, da markedsverdien også påvirkes av borettslagets økonomi, felleskostnader, andel fellesgjeld, beliggenhet, etterspørsel og øvrige markedsforhold.

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</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.	350 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</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

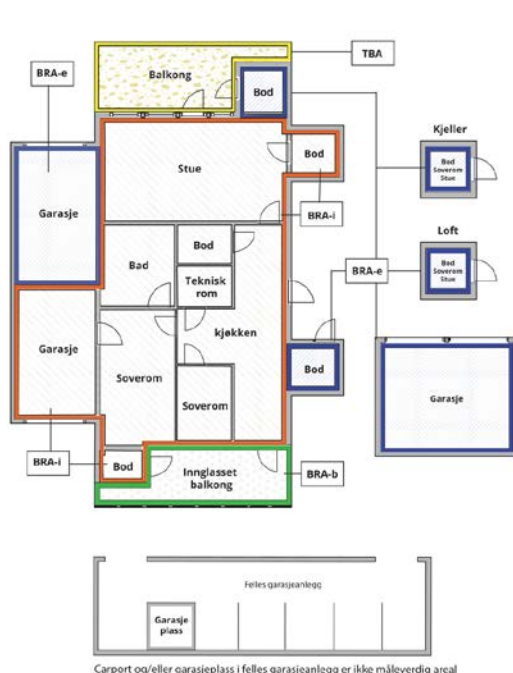
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
3 Etasje	54	5		59	5
<b>SUM</b>	<b>54</b>	<b>5</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, soverom, bad, soverom 2, stue/kjøkken	Bod	

#### Kommentar

I tillegg til leiligheten så er det en tilhørende bod i felles kjeller.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til bodere som befinner seg utenfor selve leiligheten. Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 17.01.2006. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Det er avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Areal som på tegning er angitt som bod med utvendig adkomst er i dag innredet og benyttet som soverom. Adkomst til rommet skjer fra gang, og der det på tegning er vist dør til bod, er det i dag montert vindu.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør
	Nora Pettersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	10		10	1594 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Ikke relevant

### Adresse

Glengsgata 13B

### Hjemmelshaver

Pettersen Nora

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Glengsgata 13 B har en svært sentral beliggenhet i Sarpsborg med kort gangavstand til sentrum og byens mange servicetilbud. Her bor man med nærhet til butikker, restauranter, kulturtilbud og øvrige fasiliteter i sentrumskjernen. Gågaten leder frem til torget, hvor det gjennom året arrangeres ulike aktiviteter, konserter og marked. I tilknytning til torget ligger også Storbyen kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og tjenestetilbud.

Eiendommen har enkel tilgang til kollektivtransport med både buss- og togforbindelser i nærområdet.

Området byr også på gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Glengshølen og Kulåsparken ligger i kort avstand fra boligen og tilbyr blant annet bryggesti, hundepark, skatepark, sandvolleyballbane, DiscGolfPark, utetreningsapparater og øvrige aktivitetsområder.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Felles opparbeidet tomt for sameiet.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

Eier/revkirent 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/revkirent, 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.

### Parkering

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Forsikring	SP1317587			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.05.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026	Diverse opplysninger fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.05.2026	Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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 hammerlektrode

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

Nora Pettersen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Glengsgata 13B

1707 Sarpsborg

3105-1/10/0/10



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Ja**

På enhetens terrasse er den nederste kledningen i skillevegg mot nabo byttet ut som følge av råte (naturlig skade som følge av værutsatt terrasse). Råte på rekkverk (i hjørne mot skillevegg) er også meldt til utbedring i regi av sameiet (april 2026).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Henviser til sameiet for informasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Kledning på terrasse byttet av snekker i regi av sameiet.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Det har vært fuktinntrengning/lekkasje fra yttervegg ned i trapperom mot garasje (kjellernivå). Det er i 2026 gjennomført drenering rundt felles trapperom. Det er påbegynt opptørking og renovering av overflate innendørs i trapperom.

Henviser til sameiet for ytterligere informasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Henviser til sameiet for ytterligere informasjon.

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenering og utbedring av faglært, innleid av sameiet.

---

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

♦ **Ja**

Felles trapperom på kjellernivå har som følge av lekkasje/fuktinntregning boblet opp og blitt misfarget. Skader er under utbedring. Drenering er gjennomført i 2026.  
Henviser til Sameiet for ytterligere informasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Henviser til sameiet for informasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** I regi av sameiet.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ble oppdaget feil på ventilasjonsaggregat på årlig service. Reim og rotormotor ble da byttet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Airon

**Beskrivelse av arbeidet:** Reparasjon på aggregat: bytte av reim og bytte av rotormotor

---

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Airon

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon aggregat; bytte reim og rotormotor

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Det foreligger detaljreguleringsplan for kvartal 54 og 55A (sefa). Denne er sendt til alle naboer til orientering om utbygging av nye boligblokker.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja



I oktober 2022.

Henviser til sameiet for ytterligere informasjon. utslag på måling har ikke vært relevant for aktuell enhet.

Til eiere i sameiet Glengsgata 13-15 i «innkalling til ordinært årsmøte2024»:

«Styret har gjennomført radonmåling i 2022 som viste utslag i to leiligheter i 1. etasje i Glengsgata 15. Det ble satt inn vifte som suger ut radon i fra kjeller og verdiene er nå på 50Bq/m<sup>3</sup>, bygget er dermed "friskmeldt" for radon. I tillegg har styret organisert service på ventilasjon i de enkelte leilighetene, de som har hatt behov for utbedringer har avtalt dette direkte med Airon.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Har vært lekkasje i trapperom ved garasje. Skaden er utbedret.  
Henviser til Sameiet for ytterligere informasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Henviser til Sameiet

**Beskrivelse av arbeidet:** I regi av sameiet

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

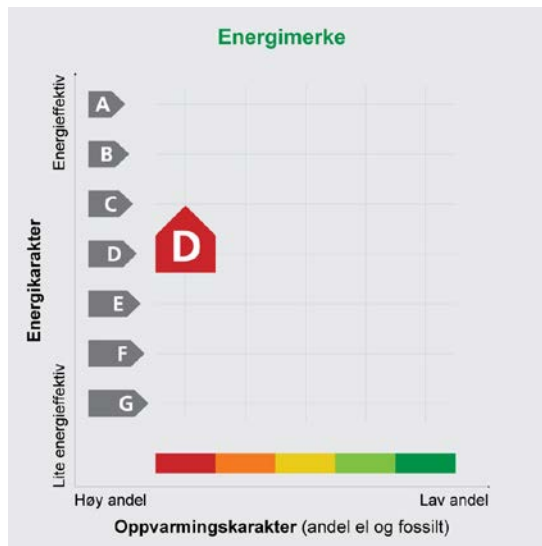
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Glengsgata 13 B
Postnr	1707
Sted	Sarpsborg
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	10
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1019547
Dato	13.06.2019



Innmeldt av Raymond Bøhn

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

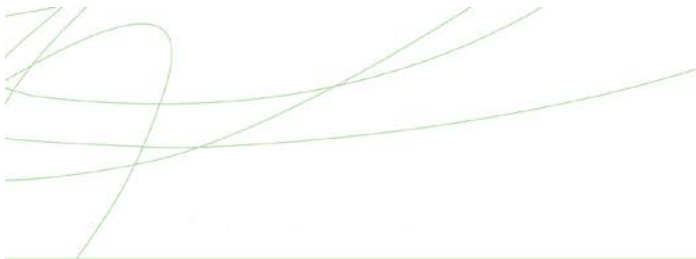
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

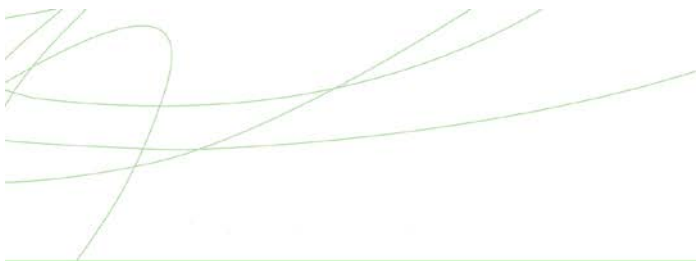
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

### - Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



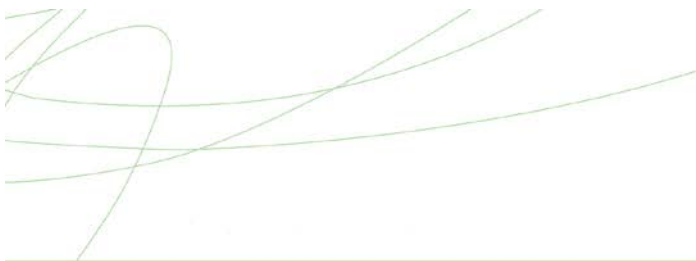
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2009
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	55
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Glengsgata 13 B  
Postnr/Sted: 1707 Sarpsborg  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 13.06.2019 10:27:56  
Energimerkenummer: A2019-1019547  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Raymond Bøhn

Gnr: 1  
Bnr: 10  
Seksjonsnr: 10  
Festenr:  
Bygnnr:

---

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

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

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# Nabolagsprofil

Glengsgata 13B - Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sarpsborg stasjon Linje 13, 134, 799	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

## Skoler

Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 5.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	9 min
----------------------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



## Kvalitet på skolene

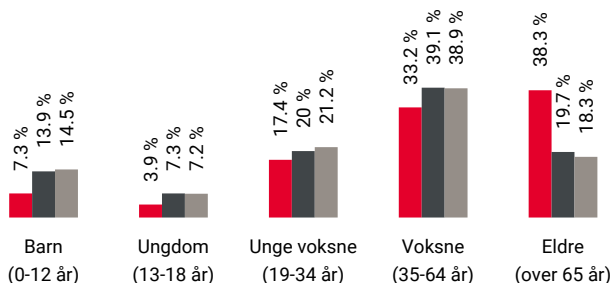
Bra 68/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Kulås barnehage (0-5 år) 67 barn	12 min 1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Vatvedt Torg	6 min
Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100



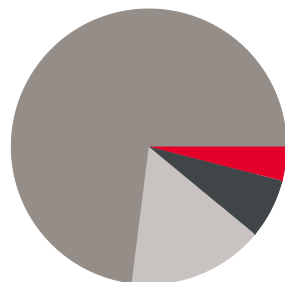
### Gateparkering

Vanskelig til tider 74/100

## Sport

⚽ Eilertsevja grusbane	2 min	🚶
Fotball	0.2 km	
⚽ Glengsparken sandvolleyballbane	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🚴 SKY Fitness Sarpsborg	8 min	🚶
🚴 SATS Sarpsborg	8 min	🚶

## Boligmasse



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

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

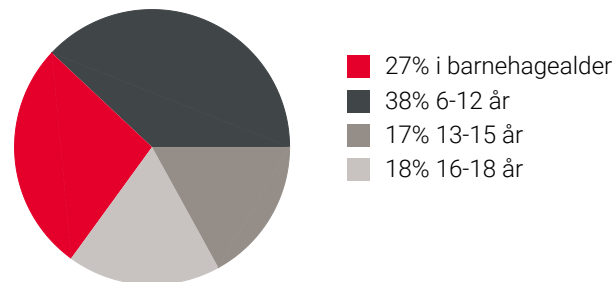
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 Storbyen	8 min	🚶
📦 Vitusapotek Sarpsborg	6 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

60%

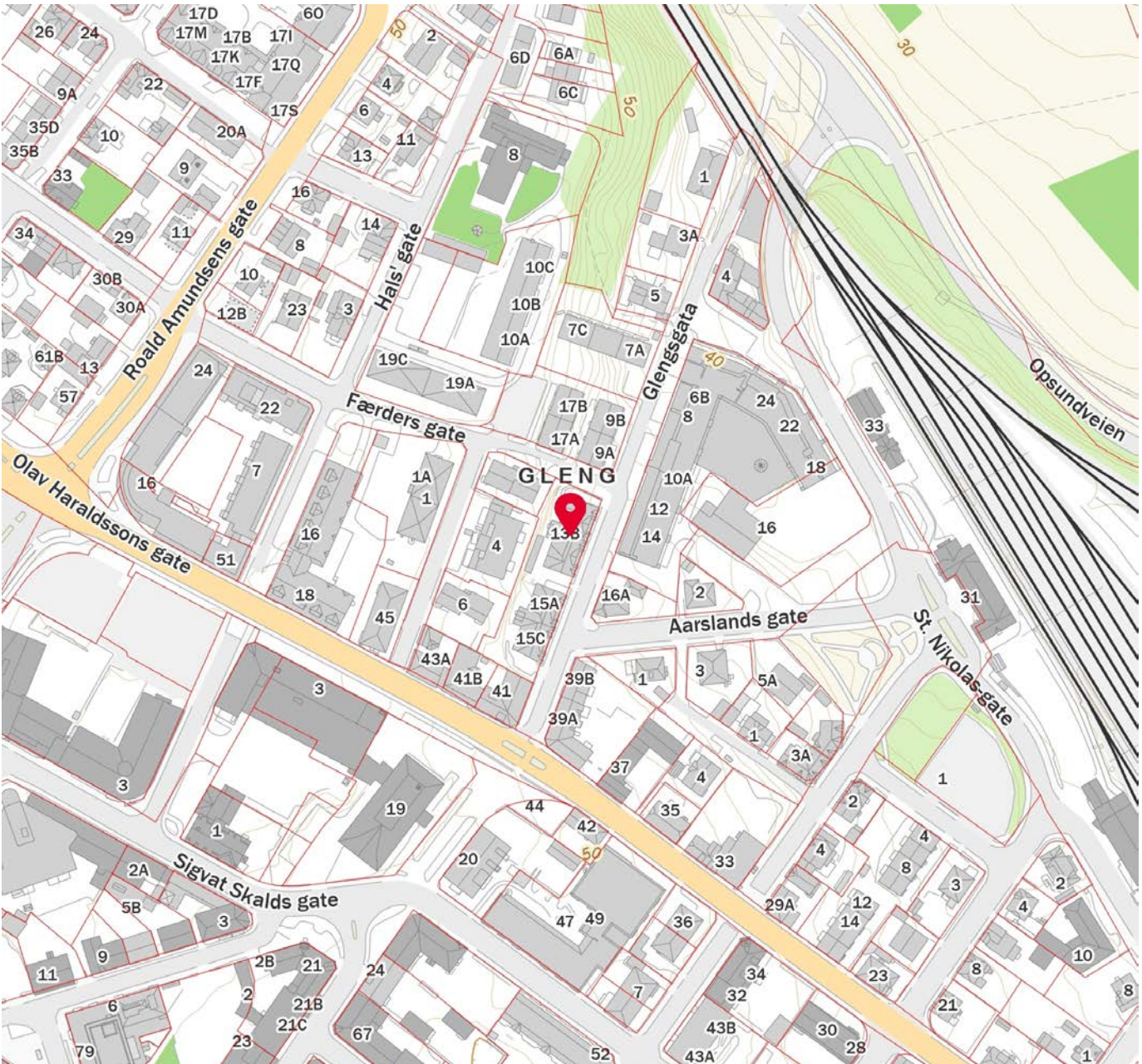
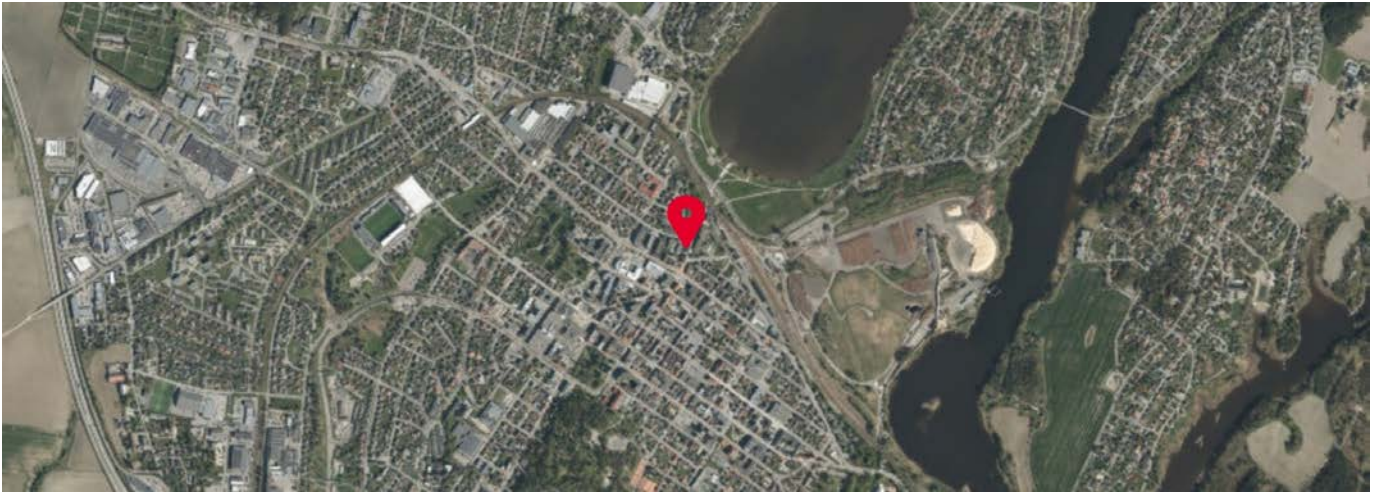
- Gleng/Fritznerbakken
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

## Sivilstand

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



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



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

## Ine Meisund Bredholt / Aktiv

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** torsdag 30. april 2026 09:49  
**Til:** Ine Meisund Bredholt / Aktiv  
**Emne:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109260042 (gjelder saksnummer 5536866)

Hei.

Nora Pettersen  
Siste tilsyn var: Aldri  
Ingen utestående pålegg funnet.  
Måler 7359992906622863

For info, så vil vi gjerne ha målernummer i forespørselen, slik at det er enklere for oss å søke etter hva dere etterspør

Med vennlig hilsen.  
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk  
Forvaltning

**27. april 2026 kl. 14:14 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:**

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1109260042	Ine M. Bredholt	69 14 15 45	27.04.2026

### **Det elektriske anlegget på Glengsgata 13B - gnr. 1, bnr. 10, snr. 10 i Sarpsborg kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fødselsdato</b>
Nora Pettersen	Glengsgata 13 B, 1707 Sarpsborg	18.07.1996

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:



**SOLIBO**  
Forenkler etnrets hverdag og  
øker boligselskaps verdier



**Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg**  
E-post: [ine.meisund.bredholt@aktiv.no](mailto:ine.meisund.bredholt@aktiv.no)

**Solibo AS/Fram Forvaltning AS**  
Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
[meglerkontakt@solibo.no](mailto:meglerkontakt@solibo.no)

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Sameiet Glengsgata 13-15**

28.04.2026

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.04.2026

**Boligselskap:** Sameiet Glengsgata 13-15  
**Organisasjonsnr:** 994 184 164  
**Gnr./bnr:** 1, 10  
**Eier(e):** Nora Pettersen

**Seksjonsnr:** 10  
**Adresse:** Glengsgata 13B, 1707 Sarpsborg

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/glengsgata13-15/](http://home.solibo.no/hp/glengsgata13-15/)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/glengsgata13-15/kontakt](http://home.solibo.no/hp/glengsgata13-15/kontakt)

### Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

### Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/  
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** IF Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP1317587
- **Opplysninger om ferdigattest/  
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

**Lånekostnader:** Ingen felles lån

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Felleskostnader kr 3.403,- pr. md.  
Dugnad kr 200,- pr. md.  
Totale felleskostnader pr. d.d: **kr 3.603,- pr. md.**

Til dekning av: Strøm, vask, snørydding, gressklipping av fellesareal, bygningsforsikring, kollektiv TV-avtale fra Get (inkl. HD pwr dekode og internett 2/1 mbit), vedlikehold, styre- og forretningsførerhonorar, revisjon, samt drifts- og vedlikeholdskostnader.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 15 848	kr 0

**Opplysning om restanser**

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

**Melding fra megler ved salg**

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**

## ORDENSREGLER FOR SAMEIET GLENGSGATA 13-15

Det henstilles til hver enkelt beboer om å sette seg inn sameiets ordensregler og så langt som mulig orientere barna om disse.

### **1 PARKERING**

Beboere i Sameiet Glengsgata 13-15 som eier bil må sette sine biler på sin garasje plass i parkeringshus. Når det gjelder funksjonshemmede som har rullestol må de få anledning til kortere parkering ved hovedinngangene og gårds plass. Utenfor blokkene er det en offentlig vei slik at der er det kommunen som råder.

### **2. HOVEDINNGANGENE TIL LEILIGHETENE OG HEIS**

Sykler, kjelker, barnevogner etc. må ikke settes *til hinder for andre beboere*. Trapper og oppganger ned til garasjene skal ikke brukes som leke -eller oppholdsrom. *Alle dører skal til en hver tid være lukket og låst. Det er ikke anledning til å bruke svalgang til lagerplass. Dette er rømningsvei og må holdes ryddig til en hver tid.*

### **3 VASK AV TRAPPER, HEIS OG VINDUER**

Alle beboere har ansvar for å vaske sin svalgang. *Ved inn/ utflytting plikter beboer som tar med seg unødig mye søl inn i fellesarealer å rengjøre disse igjen slik at de fremstår som før flyttingen fant sted. Dette for å øke trivselen i sameiet. ved manglende oppfølging på dette kan styret iverksette utbedring av renholds firma for beboers regning.*

### **4 STØY FRA REPARASJON, TV, RADIO etc.**

Etter kl.23.00 på hverdager skal det være stille. Vis hensyn til naboene ved bruk av radio, tv og lignende. Hverdager skal håndverkere gi seg kl.21.00 Ikke håndverkere etter kl.17.00 på lørdag. Søndag skal respekteres med ro. Men man kan søke styret om tillatelse for oppussing i helg dersom det skulle være behov for det. Vis respekt for andre naboer i sameiet.

### **5 BALKONG OG SVALGANG**

Det skal ikke henges opp tøy, tepper eller lignende på tørkestativ på søndag og helligdager. Risting av tepper er ikke tillatt når støv og lignende kan komme ned på balkongen under. Tørkestativ og snorer på balkongene må ikke være høyere enn balkongens rekkverk. Mating av fugler på balkongene er ikke tillatt.

## **6 DYREHOLD**

Det skal alltid søkes om tillatelse til å ha hund eller katt i sameiet. Ved brudd på reglementet kan tillatelsen trekkes tilbake. Det gis bare anledning til å ha en hund eller en katt i hvert hushold. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. Katt skal være "innekatt" og skal føres i bånd når/ hvis de er ute. Lufting av husdyr skal skje slik at det ikke sjenerer andre, bruk av pose for å fjerne ekskrementer er en selvfølge og det er ikke lov å luften husdyrene på vårt uteareal. Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade husdyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp-skraping av karmen, ytterdører, boder og grøntarealer. Det forutsettes at hundeeier er kjent med bestemmelsene i lov om hundehold.

## **7 FASADE**

*Endring eller montering på fasade er ikke tillatt uten særskilt tillatelse i fra styret. montering av antenner, parabol, varmepumper etc. er eksempler på dette. Balkongflagg er tillatt montert. Flagging er tillatt i fra klokken 08.00 mars-november og 09.00 i fra november-februar. Flagget fires ved solnedgang dog senest klokken 21.00*

[Vedtatt på Ordinært sameiermøte 28.03.12](#)

## VEDTEKTER FOR SAMEIET GLENGSGATA 13-15

Vedtatt i årsmøte  
den 12. Mars 2018  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

Disse vedtekter erstatter tidligere vedtekter vedtatt i konstituerende sameiermøte 27. november 2008 og endringer vedtatt 04. april 2013

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er sameiet Glengsgata 13-15, og har gårdsnummer 01 og bruksnummer 10 i Sarpsborg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27. november 2008, samt reseksjonering av seksjon 1 og 9 tinglyst 23. oktober 2010

Sameiet består av 24 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 27. november 2008.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets forretningsfører skal uten opphold underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Det skal opplyses hvem som har fast bopel.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseier må selv bære kostnader til gjennomføring av tiltaket.

### 2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### 2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten å orientere styret, som gir godkjenning til dette. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3. FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkeltes bruksenhet.

Sameiet har i utgangspunktet to typer fellesutgifter; de som berører alle likt og de som påvirkes av areal eller gir ulik nytteverdi. Førstnevnte gruppe viser til utgifter som styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, kommunale avgifter, belysning og oppvarming av fellesarealer, vedlikehold av heis/garasjeport, renholds- og vaktmestertjenester, snøbrøyting, beplantning osv. Disse kostnadene fordeles etter nytteverdi og utlignes derfor likt mellom beboerne.

Med sistnevnte gruppe menes utgifter til forsikring av bygg og større utvendig vedlikehold av bygg. Fordeling av disse utgifter er besluttet differensiert etter sameiebrøk.

Arealpåvirkede fellesutgifter skal følgelig fordeles etter sameiebrøk og de øvrige fellesutgiftene fordeles likt mellom beboerne. Sameiet har enstemmig besluttet en forenklet fordeling som sier at 70% av kostnadene fordeles etter lik nytte og 30% av kostnadene etter andelsbrøk. Differensiert fordeling etter følgende 3 grupper.

9 leiligheter	a 77 kvm
3 leiligheter	a 67 kvm
12 leiligheter	a 55 kvm
Totalbrøk satt til	1554 kvm

Ved generell heving av månedsbeløpene anses et prosentvis påslag (avrundet) av løpende satser å ta vare på fordelingen. Dersom behovet for hevingen skyldes finansiering av konkrete fellesanliggende med lik nytteverdi, skal et enhetlig kronepåslag nyttes for alle 3 gruppene.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen..

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Fellesbrannvarslingsanlegg er sameiets ansvar.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### 5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

### 5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

#### 5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

#### 5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

### 6. MISLIGHOLD

#### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

#### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg § 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

### 7. ÅRSMØTET

#### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

#### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ønsker innkallingen på annen måte må melde styret om dette. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

- 7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

- 7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

- 7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

- 7.13. Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### 8. STYRET

#### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer.

#### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, varamedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

#### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

#### 8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### 8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### 8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

### 9. FORRETNINGSFØRER

#### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

- 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett  
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

- 9.3. Inhabilitet  
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

- 10.1. Plikt til å føre regnskap  
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

- 10.2. Plikt til å ha revisor  
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.  
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

---

Sameiet Glengsgata 13 - 15

8. april 2026



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

*Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### FYSISK MØTE

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

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

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

**Til eiere i Sameiet Glengsgata 13 - 15****INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE**

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 08.04.2026  
**Tidspunkt:** 17:00  
**Sted:** I.O.G.T Pellygata 70

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:****1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2025****3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025****4. GODTGJØRELSE TIL STYRET****5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlem for 1 år

**6. INNKOMNE SAKER**

- 6.1. **Godtgjørelse på dugnad og endring av felleskostnader** – forslagsstiller seksjonseier Saskia Tangen



## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Styrets sammensetning

Styreleder	Stian Gretland	På valg:	2026
Styremedlem	Anita Enberg	På valg:	2026
Styremedlem	Cathrine Ekebråten	På valg:	2027
Varamedlem	Tommy Haslien	På valg:	2026

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/glengsgata13-15>

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

### Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

### Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

### Forsikring

Forsikringselskap: IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP1317587

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

### Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Også dette året har det vært gjennomført dugnad i sameiet, etter årsmøtet 2025 ble det besluttet å øke dugnadspengene til kr. 200,- pr. mnd. / seksjon. Dette ble først lagt til i november tilbakebetales ved oppmøte pr. dugnad

Årets dugnader er planlagt lørdag 25. april og lørdag 26. september klokken 10.00  
Ved dårlig vær kan datoen bli forskjøvet



Utover ordinært vedlikehold har det i perioden vært utført fasadevask, utbedring av membran etter lekkasje utvendig mot garasje og leilighet i Glengsgata 13A.

Ny asfalt og varmekabel i nedkjøring garasje er foreløpig lagt i bero  
Utebelysning og belysning i trappeganger har også blitt skiftet.

Saker under arbeid:

Det planlegges vask av garasje, slutføring av arbeid med tetting av membran, maling av sørvegg og vinduer.

### **Kommentarer til årsregnskapet**

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

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

### **Forslag til vedtak:**

Styrets årsrapport tas til orientering.



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

#### Sameiet Glengsgata 13-15 Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader - etter eierbrøk	1	279 600	272 000	279 600	412 000
Innkrevde felleskostnader - etter likedeling	1	652 440	641 176	652 400	630 000
Dugnadshonorering		33 600	28 800	0	57 600
Tilbakebetalt dugnadsavgift		-16 800	-16 800	0	-28 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>948 840</b>	<b>925 176</b>	<b>932 000</b>	<b>1 070 800</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styreonorar	2	47 000	42 500	44 000	50 000
Personalkostnader	2	6 627	6 235	6 200	7 000
Avskrivninger	3	13 540	13 540	0	0
Renovasjon		1 099	514	600	1 000
Strøm fellesarealer		43 336	43 088	50 000	45 000
Matteleie		23 185	22 834	23 500	24 500
Driftsmaterialer		6 591	2 278	0	0
Drift og vedlikehold	4,7	384 369	133 494	145 000	220 000
Drift og vedlikehold heis	5	338 063	72 562	60 000	60 000
Drift og vedlikehold brannvern		21 335	16 269	40 000	40 000
Avsetning framtidig vedlikehold		0	0	150 000	150 000
Revisjonshonorar		7 438	7 049	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		36 103	34 882	36 100	38 000
Vaktmestertjenester		119 604	113 700	118 000	126 500
TV / Bredbånd		161 030	159 232	166 000	187 000
Kontingent Huseiernes Landsforbund		2 017	2 130	2 300	2 400
Forsikringspremie		55 680	47 693	52 800	62 000
Andre Driftsutgifter	6	32 625	42 619	30 000	45 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 299 643</b>	<b>760 619</b>	<b>932 000</b>	<b>1 066 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-350 803</b>	<b>164 557</b>	<b>0</b>	<b>4 400</b>
Finansinntekter		41 058	17 030	15 000	17 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>41 058</b>	<b>17 030</b>	<b>15 000</b>	<b>17 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-309 745</b>	<b>181 587</b>	<b>15 000</b>	<b>21 400</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til annen egenkapital	7	-309 745	181 587		

**Sameiet Glengsgata 13-15****Balanse 2025**

	Noter	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Varige driftsmidler</u></b>			
Elbil ladeanlegg	3	54 158	67 698
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 158</b>	<b>67 698</b>
<b><u>Fordringer</u></b>			
Forskuddsbetalt leverandører		96 114	91 932
Restanser felleskostnader		3 620	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>99 734</b>	<b>91 932</b>
<b><u>Bankinnskudd og kontanter</u></b>			
Bankinnskudd		11 935	590 618
Fastrenteinnskudd		444 528	415 388
Bankinnskudd Skattetrekkonto		1 341	1 271
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>457 804</b>	<b>1 007 277</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>611 696</b>	<b>1 166 907</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Annen egenkapital	7	501 949	811 695
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>501 949</b>	<b>811 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>501 949</b>	<b>811 695</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
<b><u>Avsetning for forpliktelser</u></b>			
Avsetning til framtidig vedlikehold	7	0	300 000
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>300 000</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 520	0
Leverandørgjeld		59 507	38 005
Annen kortsiktig gjeld		46 720	17 207
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 747</b>	<b>55 213</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 747</b>	<b>355 213</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>611 696</b>	<b>1 166 907</b>

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 09.03.2026.



## Sameiet Glengsgata 13-15

### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hver som tjenestene leveres.

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

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

Lønnskostnader	2025	2024
Styrehonorar	47 000	42 500
Arbeidsgiveravgift	6 627	5 993
Bilgodtgjørelse	0	242
<b>Sum</b>	<b>53 627</b>	<b>48 735</b>

Sameiet har ingen ansatte. Styrehonorar er til styrets medlemmer.

### Note 3 - Varige Driftsmidler

#### Installasjon elbil ladeanlegg

Kostpris, tilgang 2020	135 398
Avskrevet verdi	67 700
Avskrevet i år	13 540
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>54 158</b>

Avskrives over 10 år.

### Note nr. 4 - Drift og vedlikehold

	2025
Fasadevask og leie av lift	170 250
Maling, maleutstyr, taksjekk og rep. av lekk.	18 968
Vedlikehold tak og leie av lift	20 301
Filtersett	12 944
M2M Total 2025 og service av port	15 345
Utbedring lekkasje	233 923
Utbedring av takrenne	3 061
Byttet dørautomatikk garasje	20 579
Byttet lysarmatur	189 000
<b>Sum drift og vedlikehold</b>	<b>684 370</b>
Benyttet vedlikeholdsfond	-300 000
<b>Sum drift og vedlikehold</b>	<b>384 369</b>



<b>Note nr. 5 - Drift og vedlikehold heis</b>	<b>2025</b>	
Heisalarm 2025	12 966	
Serviceavtale 2025	17 840	
Vedlikehold heis	116 832	
Havari heis i Glengsgata 15	190 424	
<b>Sum drift og vedlikehold heis</b>	<b>338 062</b>	
<b>Note nr. 6 - Andre driftsutgifter</b>	<b>2025</b>	
Styreportal	5 706	
Leie av lokale, bevertning årsmøte og snacks til dugnad	3 823	
Årlig lisens Certego	3 263	
Bårebukett	1 500	
Brukerrettigheter, OCR-gebyr, mm.	18 334	
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>32 625</b>	
<b>Note nr. 7 - Disponible midler og egenkapital</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>1 043 997</b>	<b>848 870</b>
<b><u>Endringer:</u></b>		
Årets resultat	-309 745	181 587
Avskrivning i løpet av året for infrastruktur el-bil lading	13 540	13 540
Belastet vedlikeholdsfond	300 000	0
<b>Disponible midler pr. 31.12.</b>	<b>447 791</b>	<b>1 043 997</b>
<b>Øremerket til fremtidig vedlikehold</b>	<b>0</b>	<b>300 000</b>
<b><u>Annen egenkapital:</u></b>		
Annen egenkapital pr. 01.01.	811 695	630 108
Årets resultat	-309 745	181 587
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>501 949</b>	<b>811 695</b>

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Glengsgata 13-15

Org.nr. 994184164

**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
førerselskapRegistrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro: 6129.05.44644  
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Glengsgata 13-15

**Uavhengig revisors beretning****Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Glengsgata 13-15 som viser et underskudd på kr 309 745. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

**Etter vår mening**

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12. 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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



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

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

Verifisert av  
SIGNICAT  
18.03.2026



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Glengsgata 13-15

Org.nr. 994184164



**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 16. mars 2026  
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Solhøi Revisjon AS • Hundskinnveien 98 • 1711 Sarpsborg • E-post: post@solhol.no • Tlf: +47 69 13 63 33

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

Signicat  
SIGNICAT  
18.04.2025

### **Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til årsmøtet i 2026. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis.

Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **KR. 50.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

## 5 VALG AV TILLITTSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

**Stian Gretland** stiller til valg som styreleder for **2** år med forutsetning om honorar 50.000,- pr. år

### 5.2 Valg av 1 styremedlemmer

**Anita Enberg** stiller til valg som styremedlem for **2** år

### 5.3 Valg av 2 varamedlemmer

**Tommy Haslien** stiller til valg som varamedlem for **1** år

**Karin Anita Midtfjell** (leietaker seksjon 12 Tangen) og **Michael Sterner** (leietaker seksjon 2) stiller til valg som varamedlem for 1 år



## 6 INNKOMNE SAKER

### 6.1 Godtgjørelse på dugnad og reduisering av felleskostnader

**Forslagsstiller:** Saskia Tangen

#### **Saksgrunnlag:**

Jeg ønsker følgende sak behandlet av årsmøte.

Situasjonen idag er, at det månedlig betales inn kr.200 ekstra til fellesutgifter. Dette blir kr.2400 per seksjon per år.

Summen blir tilbake betalt når beboer møter på dugnad.

For 24 seksjoner blir dette kr. 57600 per år.

Jeg synes det er lite sosialt at bare de beboere som kan møte til dugnad får tilbakebetalt innskudd.

57600 kr. Er mye penger.

Jeg har regnet ut følgende.

57600 kr. - 25% moms= 43200 kr. Hvis dette beløpet settes av til vaktmester tjenester som koster ca. 600kr timen, kan det leies inn 70 timer med profesjonell hjelp.

For å ivareta den sosiale delen av dugnad, foreslår jeg at sameiet kan sponse feks. Pizza etter årsmøte, hvor beboerne kan hyggelig seg. Eller en bakgård grillfest.

Et annet forslag fra min kant er, at fellesutgifter kan senkes med kr. 200 i måneden.

Med vennligst hilsen

Saskia Assink Tangen

#### **Styrets vurdering:**

Styret viser til at sameiet allerede har en fast vaktmesterordning for sommer- og vintervedlikehold av uteområdene, og at øvrige oppgaver bestilles ved behov eller løses gjennom dugnad.

Styret vurderer at dugnad både bidrar til å redusere kostnader og samtidig fungerer som en sosial møteplass for beboerne. Styret vurderer også at sameiets økonomi tilsier at felleskostnadene ikke bør reduseres på nåværende tidspunkt.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Sameiet Glengsgata 13-15

Org.nr. 994184164

Styret vil samtidig oppfordre seksjonseiere som ønsker økt aktivitet eller sosiale arrangementer i sameiet til å ta initiativ til dette, for eksempel gjennom en uformell festkomité.

### **Styrets forslag til vedtak**

Årsmøtet opprettholder dagens dugnadsordning hvor dugnadspenger tilbakebetales til seksjonseiere som deltar på dugnad.

Midler som ikke utbetales tilfaller sameiet og benyttes til drift, vedlikehold eller innleide tjenester etter behov

**FULLMAKTSSKJEMA****ÅRSMØTE**

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

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

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

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

## PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET GLENGSGATA 13 - 15

---

Møtedato: onsdag, 8. april 2026  
Møtetidspunkt: Klokken 17.00  
Møtested: I.O.G.T Pellygata 70

Møtet ble åpnet av styreleder **Stian Gretland**  
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

---

### 1. Konstituering

#### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Stian Gretland** foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

#### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Gina B. Liland** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Georg A. Edell** foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

#### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

11 seksjonseiere

2 fullmakter

Totalt 13 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

#### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

---

### 2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

### 3. Årsregnskap for 2025

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

**Vedtak:** Godkjent

#### 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 50.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Ekstern styreleder honoreres med **kr. 47.000,-**.

**Benkeforslag:** Totalt styrehonorar foreslås til **kr. 65.000,-** hvorav **kr. 47.000,-** går til styreleder.

**Vedtak:** Benkeforslag enstemmig vedtatt.

---

#### 5. Valg av tillitsvalgte

##### 5.1. Valg av styreleder for 2 år

Som styreleder for 2 år, ble **Stian Gretland** foreslått.

Det stilles krav om kr. 50.000,- i honorar pr. år.

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt

##### 5.2. Valg av 1 styremedlem

Som styremedlem for 2 år, ble **Anita Enberg** foreslått.

**Benkeforslag:** Karin Midtfjell

**Vedtak:** Anita Enberg ble valgt

##### 5.3. Valg av 2 varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Tommy Haslien** foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble **Michael Sterner** (leietaker seks. 2) foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble **Karin A. Midtfjell** (leietaker seks.) foreslått.

**Vedtak:** Tommy Haslien og Karin A. Midtfjell

#### Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	<b>Stian Gretland</b>	På valg: 2028
Styremedlem:	<b>Cathrine Ekebråten</b>	På valg: 2027
Styremedlem:	<b>Anita Enberg</b>	På valg: 2028
Varamedlem:	<b>Tommy Haslien</b>	På valg: 2027
Varamedlem:	<b>Karin A. Midtfjell</b>	På valg: 2027

#### 6.2 FORSLAG OM GODTGJØRELSE FOR DUGNAD OG REDUSERING AV FELLESKOSTNADER

**Forslagsstiller:** Saskia Assink Tangen

##### **Saksgrunnlag:**

Forslagsstiller ønsker å senke felleskostnaden med kr. 200,- pr. mnd. Beløpet er det som i dag kreves inn til dugnadshonorering.

Se innkallingen for utfyllende informasjon.

### **Styrets vurdering:**

Styret viser til at sameiet allerede har en fast vaktmesterordning for sommer- og vintervedlikehold av uteområdene, og at øvrige oppgaver bestilles ved behov eller løses gjennom dugnad.

Styret vurderer at dugnad både bidrar til å redusere kostnader og samtidig fungerer som en sosial møteplass for beboerne. Styret vurderer også at sameiets økonomi tilsier at felleskostnadene ikke bør reduseres på nåværende tidspunkt.

Styret vil samtidig oppfordre seksjonseiere som ønsker økt aktivitet eller sosiale arrangementer i sameiet til å ta initiativ til dette, for eksempel gjennom en uformell festkomité.

### **Styrets forslag til vedtak**

Årsmøtet opprettholder dagens dugnadsordning hvor dugnadspenger tilbakebetales til seksjonseiere som deltar på dugnad.

Midler som ikke utbetales tilfaller sameiet og benyttes til drift, vedlikehold eller innleide tjenester etter behov

**Vedtak:** Styrets forslag til vedtak om opprettelse av eksisterende dugnadsordning enstemmig vedtatt

---

Møtet ble hevet kl. 18:30

Protokollen signeres av:

**Møteleder**

Stian Gretland /s/

**Protokollfører:**

Gina B. Liland /s/

**Protokollvitne:**

Georg A. Edell /s/



Block Watne AS  
Yvenveien 12  
1715 YVEN

**Melding om administrativt vedtak.**

Deres ref.:

Vår ref.:  
07/08968-25

Dato:  
07.01.2013

**Ferdigattest er gitt - Nybygg 24 leiligheter - gnr 1 bnr 10 -  
Glengsgata 13 og 15 - Block Watne AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 17.12.2012.

Tabellen nedenfor viser adresser respektive leilighetsnummer av tiltaket.:

Gatenummer	Leilighetsnummer
13 A	H0101
13 B	H0101, H0102, H0201, H0202, H0203, H0204, H0301, H0302, H0303, H0304
13 C	H0101
15 A	H0101
15 B	H0101, H0102, H0201, H0202, H0203, H0204, H0301, H0302, H0303, H0304
15 C	H0101

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

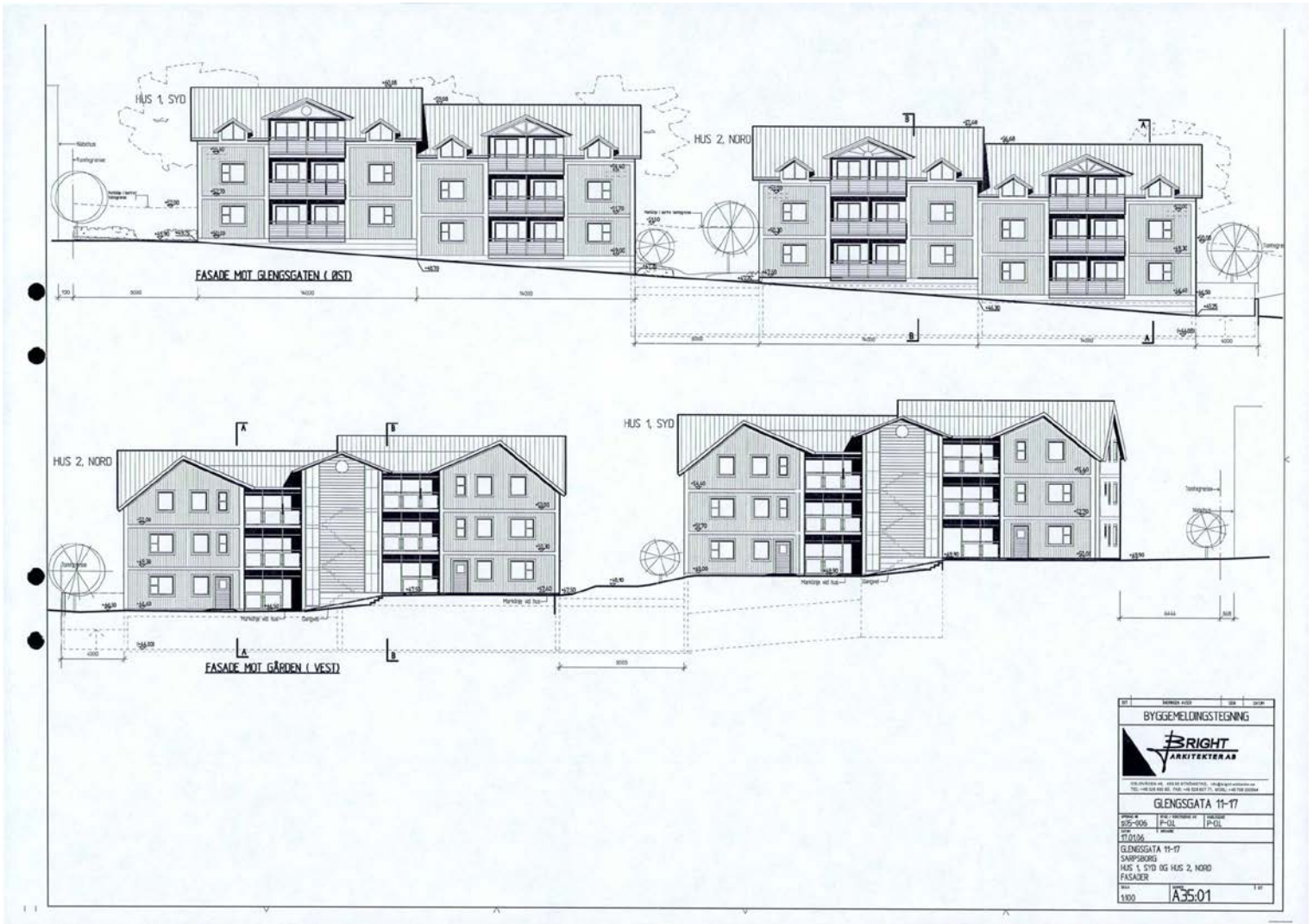
I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

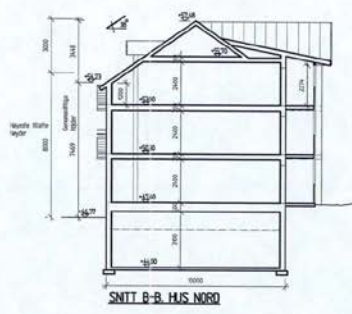
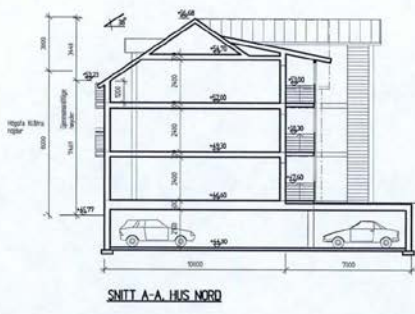
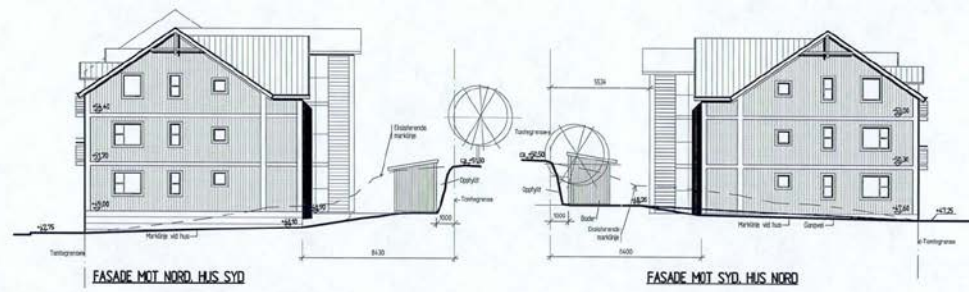
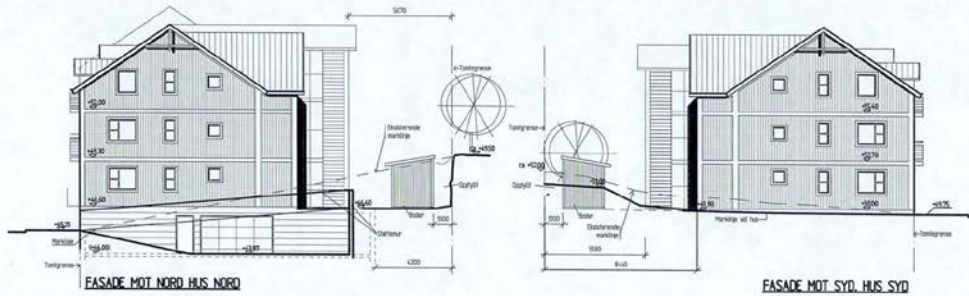
Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

Christian Emmerich, T 481 51 039  
Enhet byggesak, landbruk og kart



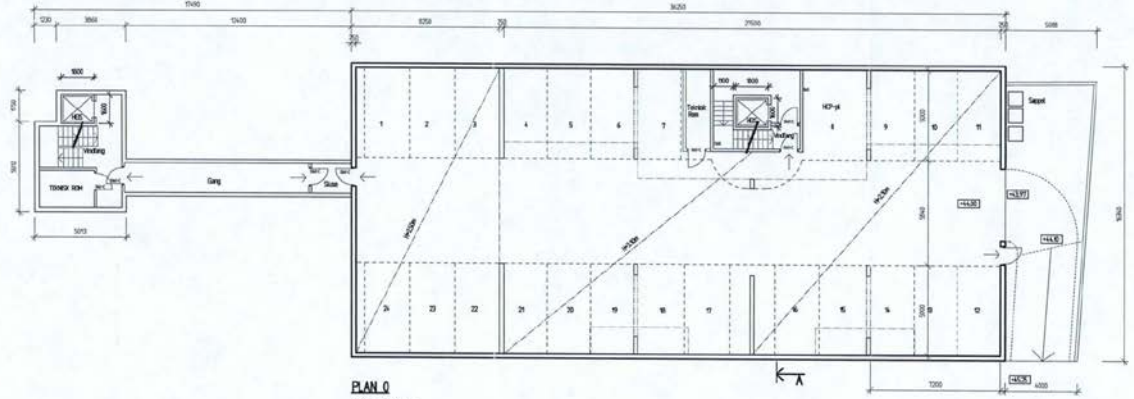




BYGGHELDINGSSTEGNING	
<b>BRIGHT</b> ARKITEKTRÄD	
GLENGSGATA 11-17	
PROJEKTANT	BYGGHELDINGSSTEGNING
1305-006	P-011
170106	P-011
GLENGSGATA 11-17	
SÄPPSBERG	
HUS 1, SYD OCH HUS 2, NORD	
FASADER, SNITT	
Skala	1:50
1:50	A35.02

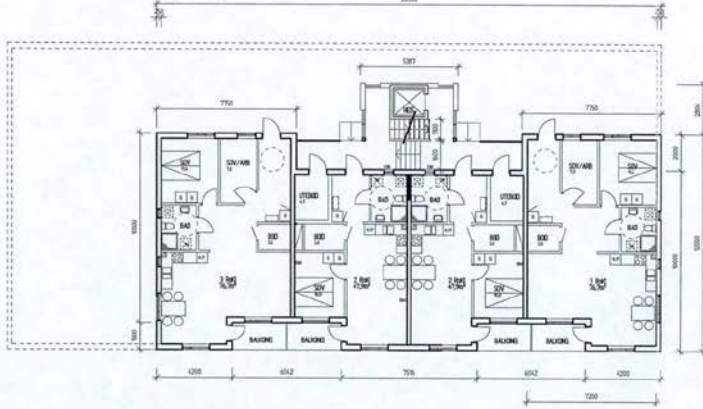
HUS 1, SYD

HUS 2, NORD



PLAN 0  
BYA 580kvm

HUS 2



PLAN 1  
BYA 347kvm

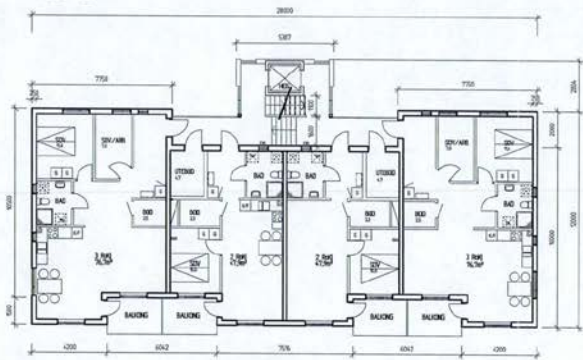
Lelighetsstørrelser (BR)A

- Hus 1:
  - 3 stk 2 Rom, 47,0 kvm
  - 6 stk 2 Rom, 47,9 kvm
  - 3 stk 3 Rom, 76,7 kvm
- Hus 2:
  - 6 stk 2 Rom, 47,9 kvm
  - 6 stk 3 Rom, 76,7 kvm

Totalt 24 leiligheter og 1666 kvm leilighetsareale

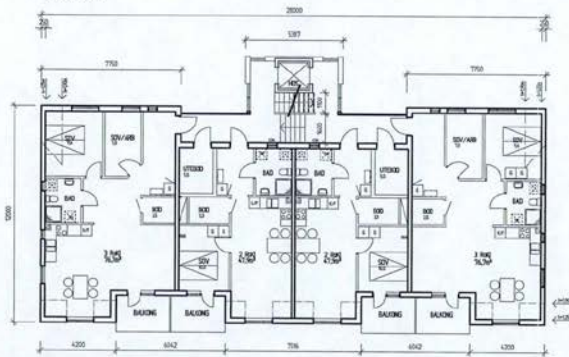
BYGGEMELDINGSTEGNING	
<b>BRIGHT</b> ARKITEKTER AS	
GJELDEBODEN VEI 400 10 STROMSØYEN, 4018 STROMSØYEN Tlf: +47 52 82 82 00, Mail: arkitekt@bright.no, www.bright.no	
GLENGSGATA 11-17	
Prosjekt: 2017-000000-11	Prosjekt: P-01
Dato: 2017-06-06	Skala: 1:100
GLENGSGATA 11-17	
SARPSBORG	
HUS 2	
PLAN 0-1	
1:100	A3:10

HUS 2



PLAN 2

HUS 2

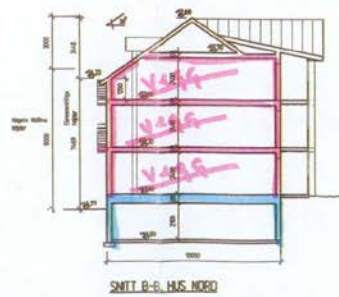
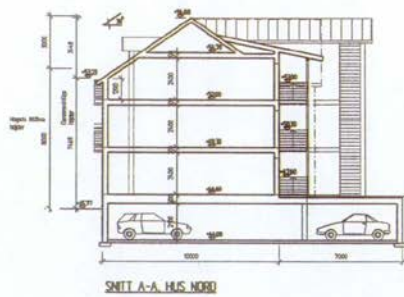
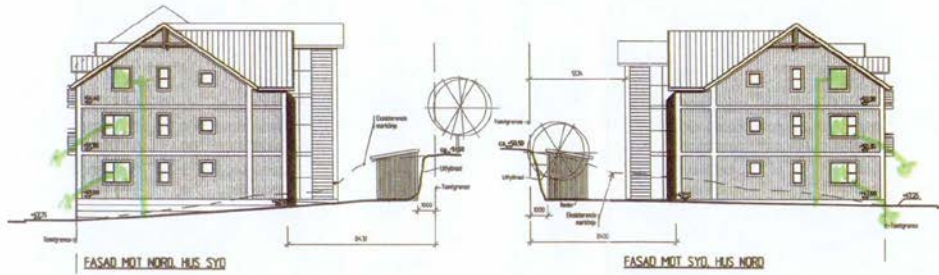
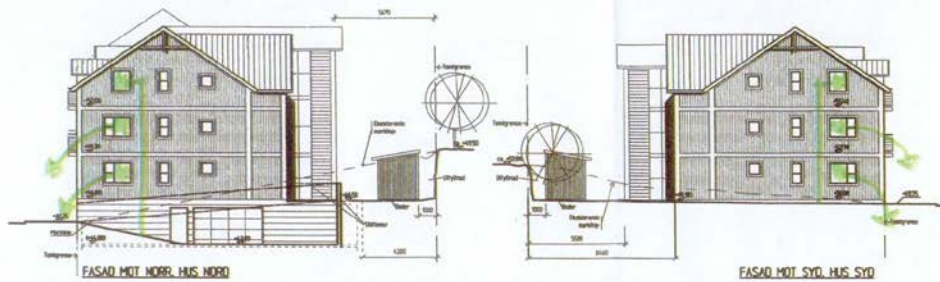


PLAN 3

Løsligstørrelser (BRA)

Hus 1	
3 stk 2 Rokj	67,0 kvm
6 stk 2 Rokj	47,9 kvm
3 stk 3 Rokj	76,7 kvm
Hus 2	
6 stk 2 Rokj	47,9 kvm
6 stk 3 Rokj	76,7 kvm
Totalt 24 leiligheter og 1466 kvm leilighetsareale	

NO 1	BYGGEMELDING	NO 1	NO 1
BYGGEMELDINGSTEGNING			
<b>BRIGHT</b> ARKITEKTER AS			
GLENESGATA 11-17			
Prosjekt nr.	695-006	Prosjekt fase	P-01
Byggherrens ref.	070406	Byggherrens fase	P-01
GLENESGATA 11-17			
KJØPERSØK			
HUS 2			
PLAN 2-3			
Skala	1:100	Dato	A30-20

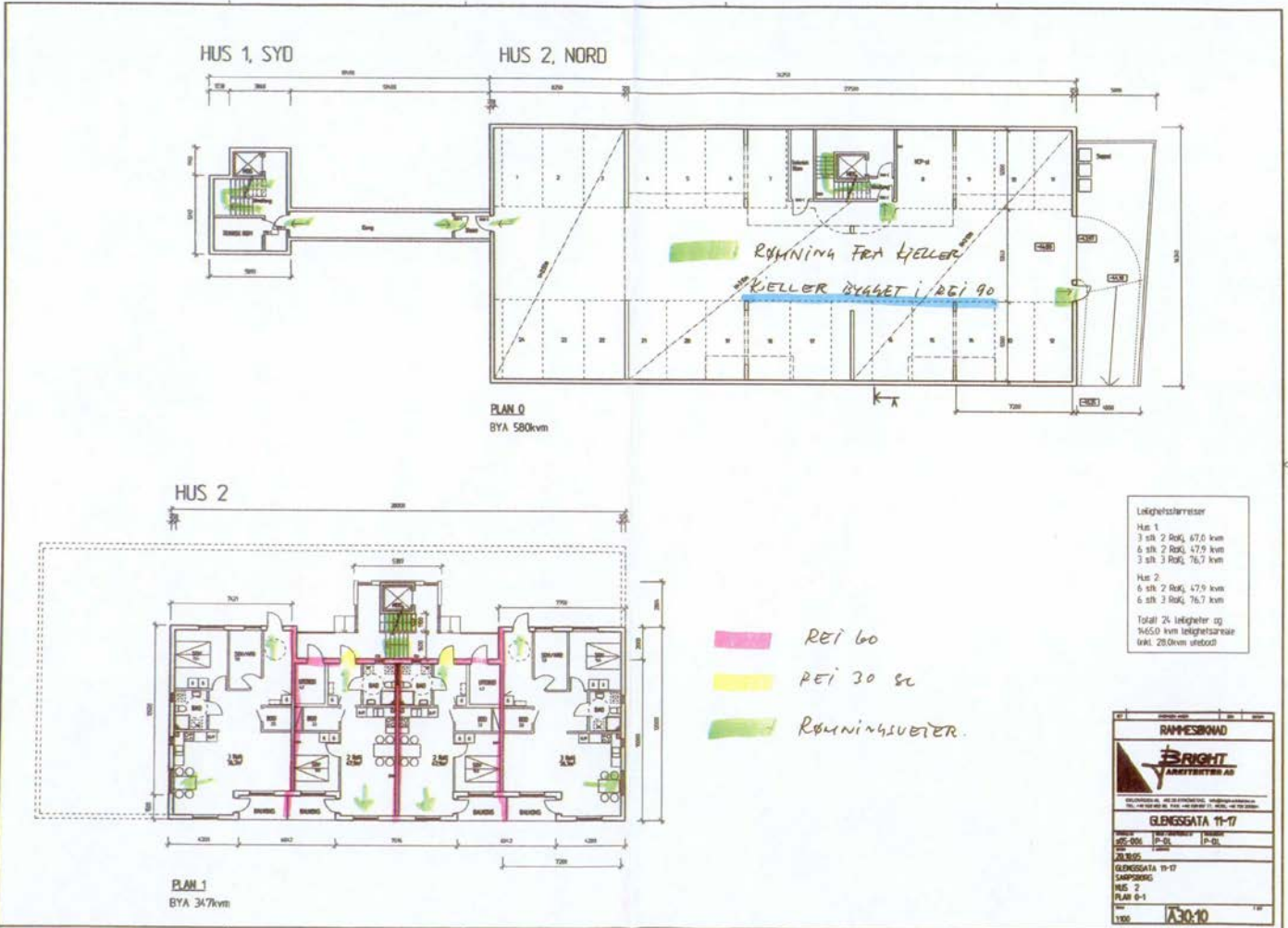


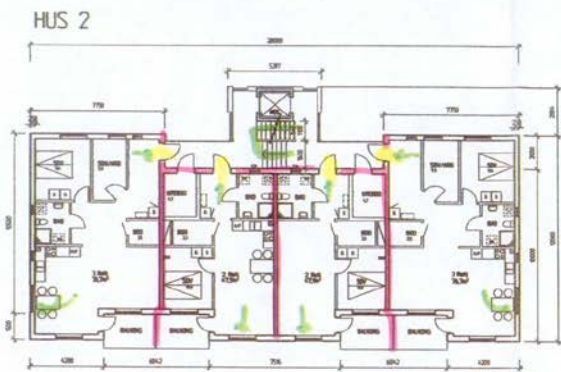
REI 60

REI 90

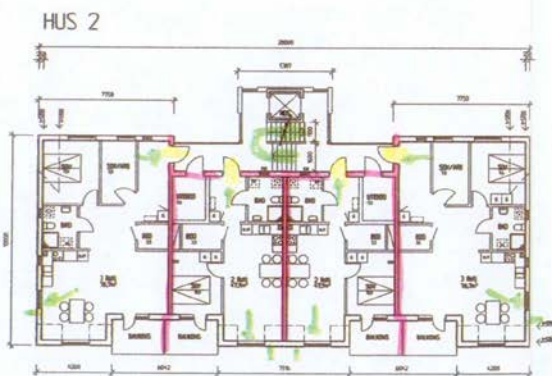
2. RÅNNINGSVEI  
GJENNOM VINDUER  
OG GJ. VINDU OG  
STIGE FRA 3. ETG.

RAMPESSUND	
BRIGHT ARKITEKTER AS	
GLENSGATA 11-17	
PROSJEKT	BYGGERISSELETT
452-001	1-21
PL. NO. 10	
GLENSGATA 11-17	
SARPSBORG	
HUS 1, SYD OCH HUS 2, NORD	
FASADER, SNITT	
NO. 1350	A3502





PLAN 2

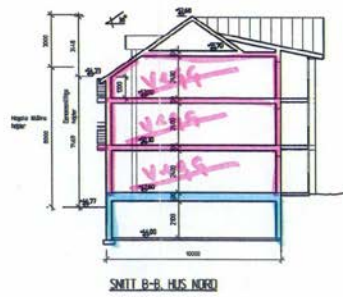
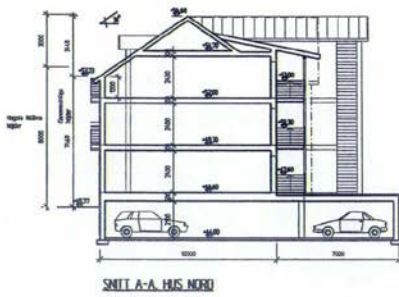
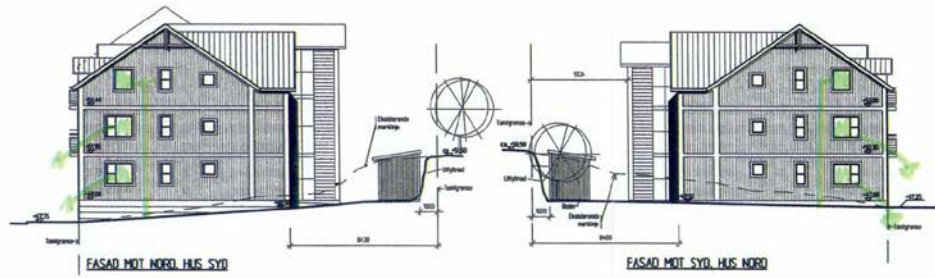
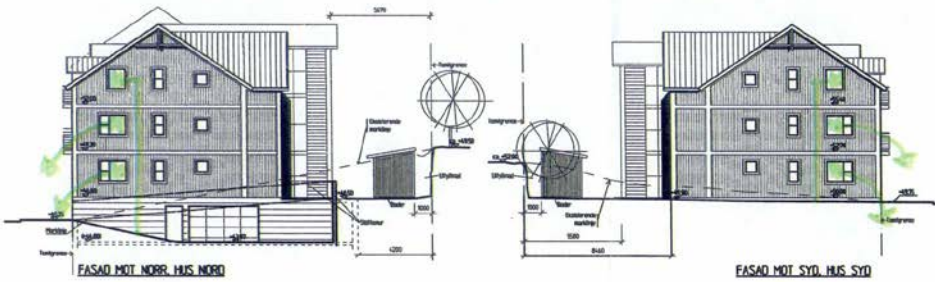


PLAN 3

- PEI 60
- Ei 30 u
- RØNNINGSVEIER.

Leighetsstørrelser	
Hus 1	
3 stk 2 RøK, 67,0 kvm	
6 stk 2 RøK, 47,9 kvm	
3 stk 3 RøK, 76,7 kvm	
Hus 2	
6 stk 2 RøK, 47,9 kvm	
6 stk 3 RøK, 76,7 kvm	
Totalt 24 leigheter og 1465,0 kvm leighetsareale inkl. 28,0kvm utebød	

<b>RAMMESPÅD</b>		
<b>BRIGHT</b> ARKITEKTER AS		
GJEMSGATA 11-17		
PROSJEKTLEDER	PROSJEKT	PROSJEKT
ANSVAR	ANSVAR	ANSVAR
GJEMSGATA 11-17		
RAMMESPÅD		
HUS 2		
PLAN 2-3		
1:500	A3020	



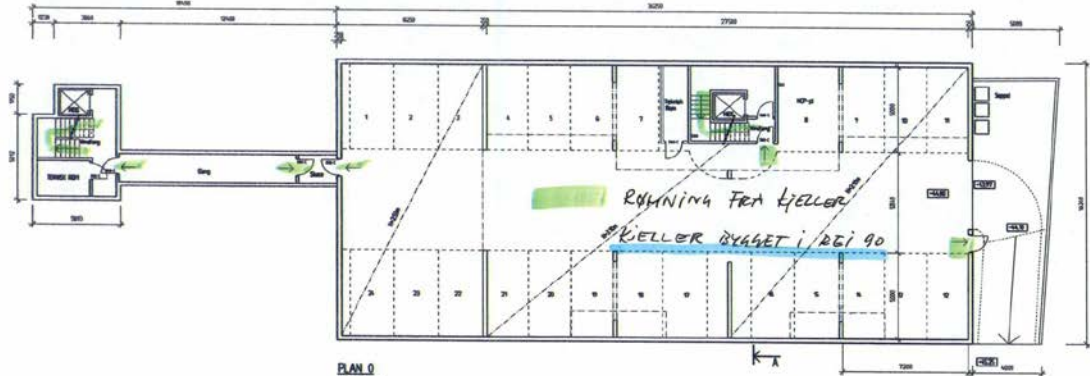
REI 60  
REI 90

2. RÖNNINGAVEI  
GJENNOM VINDUER  
OG 4: VINDUR OG  
STIÐE FEÐ 2. ETG.

RAMMESTØRÐ	
BRIGHT ARBÆTNIÐ AS	
GJESSGATA 11-17	
202-006	P-01
GJESSGATA 11-17	
SÞIFFSÞEG	
HUS 1 SYÐ OG HUS 2. NØRÐ	
FASADUR, SNITT	
1:100	173502

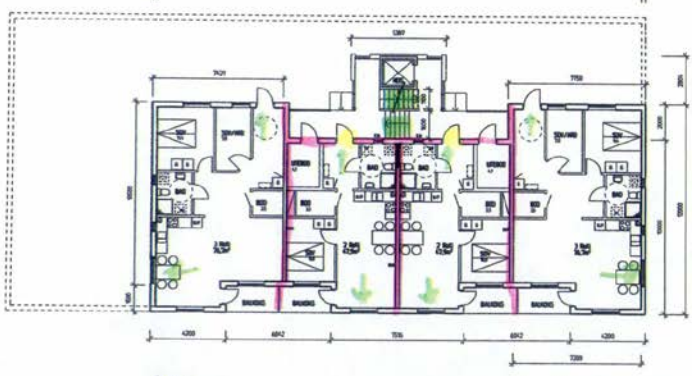
HUS 1, SYD

HUS 2, NORD



PLAN 0  
BYA 580kvm

HUS 2

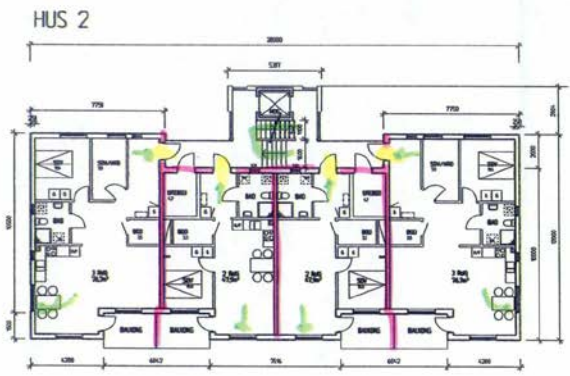


PLAN 1  
BYA 347kvm

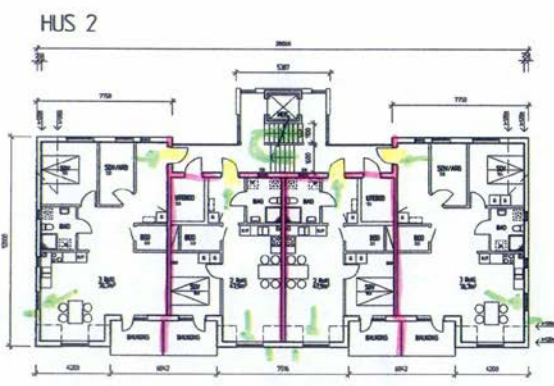
- REI 60
- REI 30 se
- RØNNINGSUETER.

Leilighetsstørrelser	
Hus 1	
3 stk 2 Rom, 47,9 kvm	
6 stk 2 Rom, 47,9 kvm	
3 stk 3 Rom, 76,7 kvm	
Hus 2	
6 stk 2 Rom, 47,9 kvm	
6 stk 3 Rom, 76,7 kvm	
Totalt 24 leiligheter og 1465,0 kvm leilighetsareal inkl. 28,0kvm utebod	

<b>RAMMESPANN</b>	
<b>BRIGHT</b> ARKITEKTER AS	
GJENSGATA 11-17	
PROSJEKTLEDER	PROSJEKTLEDER
100-506 P-01	P-01
20.03.15	
GJENSGATA 11-17	
SARPSBORG	
HUS 2	
PLAN 0-1	
1:500	1/30.10



PLAN 2



PLAN 3

- PEI 60
- EI 30 u
- RAININGSVEIER.

Leilighetsstørrelser	
Hus 1	
3 stk 2 Rom, 67,0 kvm	
6 stk 2 Rom, 47,9 kvm	
3 stk 3 Rom, 76,7 kvm	
Hus 2	
6 stk 2 Rom, 47,9 kvm	
6 stk 3 Rom, 76,7 kvm	
Totalt 24 leiligheter og 1455,0 kvm leilighetsareale (inkl. 28,0kvm utebø)	

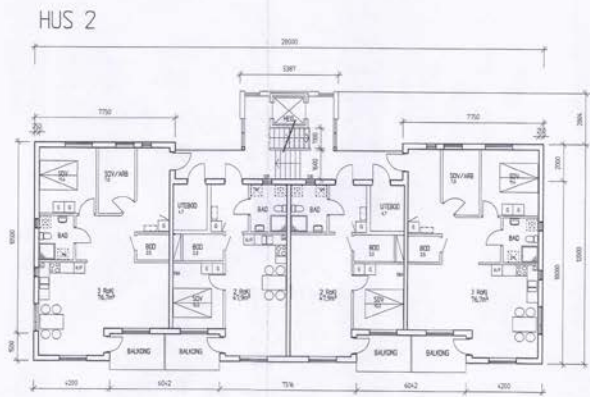
<b>RAMMESPOND</b>	
<b>FRICHT</b> ARBEITSTØY AS	
<small>Offisielt godkjent av Næringsmiddelkontrollmyndigheten</small>	
<b>GLENESSGATA 11-17</b>	
Prosjekt	1907/2005
Dato	20.05.05
Byggherrens ref.	GLENESSGATA 11-17
Byggherrens ref.	SAMP-2005
Plan	HUS 2
Plan	PLAN 2-3
Skala	1:30-20

— Glengsgate 11-17 —

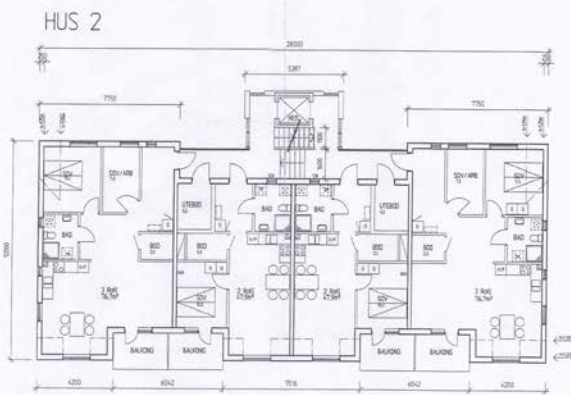


Perspektiv





PLAN 2



PLAN 3

Løsligstørrelser (BRA)

Hus 1  
 3 stk 2 Rokj. 67,0 kvm  
 6 stk 2 Rokj. 47,9 kvm  
 3 stk 3 Rokj. 76,7 kvm

Hus 2  
 6 stk 2 Rokj. 47,9 kvm  
 6 stk 3 Rokj. 76,7 kvm

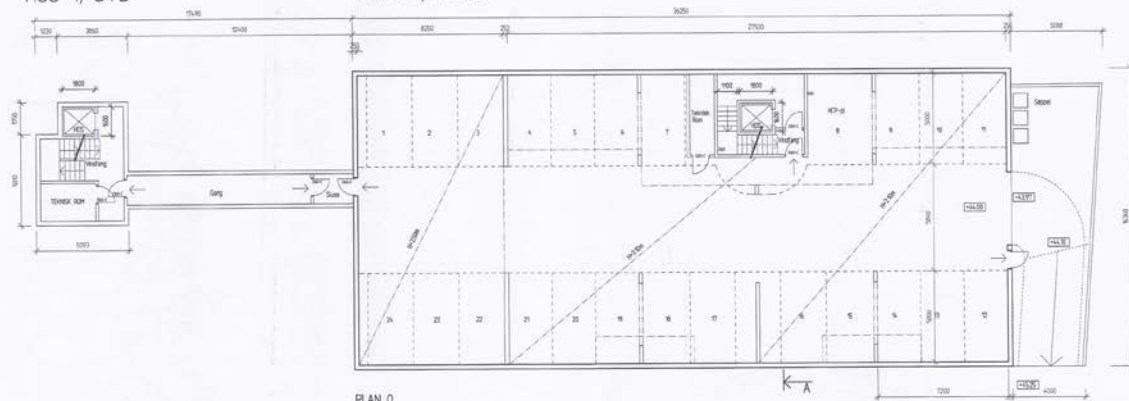
Totalt 24 leiligheter og  
 1466 kvm leilighetsareale

E-b

BYGGEMELDINGSTEGNING	
<b>BRIGHT</b> ARKITEKTER AS	
GLENGSGATA 11-17	
<small>GLENGSGATA 11-17, 0410 SANDNES, SANDNESKOMMUNE, SA</small>	
<small>TEL: +47 524 83 26, FAX: +47 524 83 17, WWW: www.bright.no</small>	
PROSJEKT	BYGGEMELDING
1:50-004	P-01
STADT	
GLENGSGATA 11-17	
SANDNES	
HUS 2	
PLAN 2-3	
1:100	A3:0-20

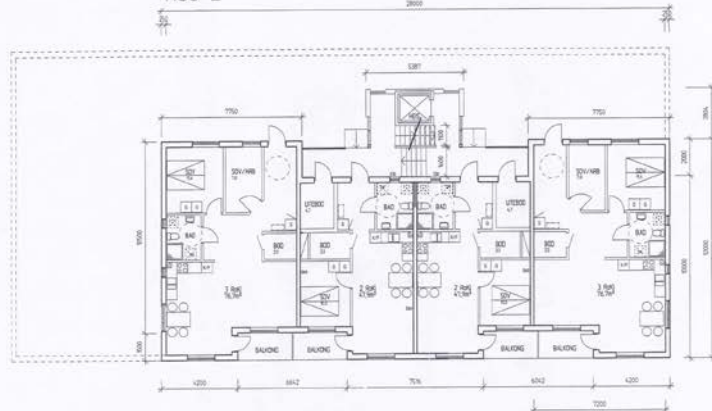
HUS 1, SYD

HUS 2, NORD



PLAN 0  
BYA 580kvm

HUS 2



PLAN 1  
BYA 347kvm

Løslighetsstørrelser (BRA)

Hus 1  
3 stk 2 RøKJ, 47,0 kvm  
6 stk 2 RøKJ, 47,9 kvm  
3 stk 3 RøKJ, 76,7 kvm

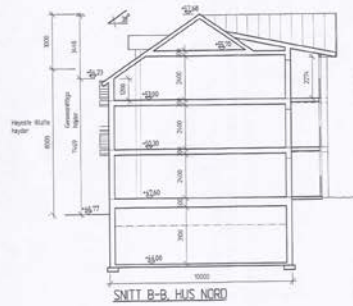
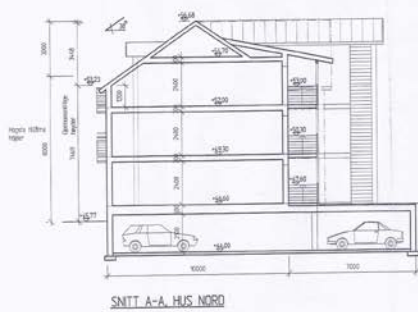
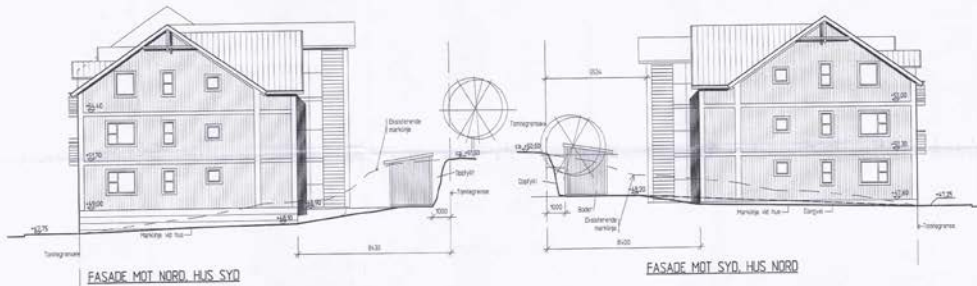
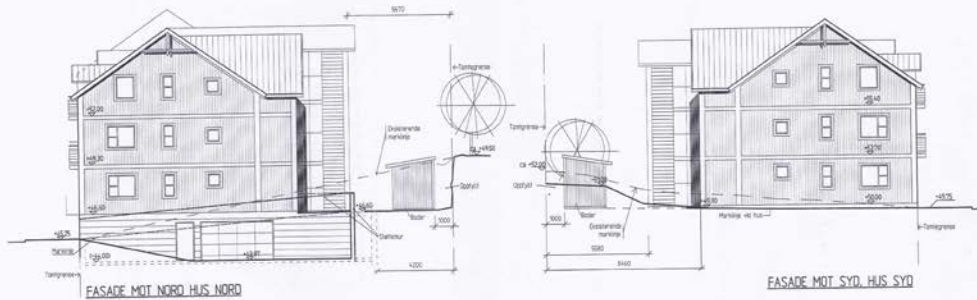
Hus 2  
6 stk 2 RøKJ, 47,9 kvm  
6 stk 3 RøKJ, 76,7 kvm

Totalt 24 leiligheter og  
1466 kvm leilighetsareale

E-5

BYGGEMELDINGSTEGNING
<b>BRIGHT</b> ARKITEKTER AS
GLØGVESSGATA 11-17
PROSJEKT: 822-006
BYGGEMELDING: P-01
BYGGEMELDING: P-01
BLANS: 11/01/08
GLØGVESSGATA 11-17
SARPSBORG
HUS 2
PLAN 0-1
1:100
A3.0.10





E-8

BYGGMELDNINGSTEGNING			
<b>BRIGHT</b> ARKITEKTER AB			
GLENSSGATA 11-17			
PROJEKTANT	BYGGFÖRETAG	BYGGLOPP	BYGGLOPP
105-006	17-02		17-01A
GLENSSGATA 11-17			
SÄPPSBORG			
HUS 1, SYD OCH HUS 2, NORD			
FASADER, SNITT			
SKALA	A3:5.02		
1:100			

Avskrift av dagbok nr. 159 1958

Vedtatt til

20.1. 3/11

Sarpsborg Sørenskriverembete S. R.  
Skjempel kr. 30. 00.ERKLÆRING.

Undertegnede, som eiere av matr.nr.1740, Ulvhilds gate 2, og matr.nr.1689, Ulvhilds gate 4, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende begge eiendommer, og som ikke kan avlyses uten Sarpsborg Ingeniørvesens samtykke:

1. Det er lagt felles vann- og kloakkledninger for begge eiendommer fra Glengsgaten frem til matr.nr.1740.

2. Eieren av matr.nr. 1689 har rett til å føre vann- og kloakkledninger fra fellesledninger på matr.nr.1740's grunn over sistnevnte eiendom frem til matr.nr.1689, og nå da anbringe kum i forgreningspunktet på matr.nr.1740' eiendom.

Eieren av matr.nr.1689 har rett til å foreta all reparasjon og ettersyn på ledningen samme sted, når det er påkrevet. For forvoldt skade og ulemper i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

3. Sarpsborg Ingeniørvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle felles-stoppekranen i Glengsgaten, hvis det av tekniske grunner skulde vise seg påkrevet. Sarpsborg Ingeniørvesen har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbrakte utvendige hovedstoppekran hvis det blir nødvendig, enten av tekniske grunner, eller for å få truffne bestemmelser respektert.
4. Begge eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av de felles vann- og kloakkledninger, og for eventuelle skader på grunn av ledningene.

Sarpsborg, 20. januar 1958.

Eier av matr.nr.1740,

Boligselskapet Ulvhilds gate 2: A/S:

*O. Sørensen*  
Arvid Kure  
*Øivind Hansen*  
Øivind Hansen

Øivind Hansen

Eier av matr.nr.1689,

Sarpsborg Kommune:

Arnljot Aarsund (s.)

Rådmannen i Sarpsborg.

TILLEGGSERKLÆRING.

Eierne av matr.nr.1740 og 1689 har intet i mot at matr.nr. 55, Glengsgaten 11, vederlagsfritt kan tilkobles ovenfor nevnte fellesledninger, mot at han påtar seg samme betingelser og ansvar som nevnt i punkt 3 og 4 for den del av fellesledningene han benytter.

Eier av matr.nr.1740:

*O. Sørensen*  
*Øivind Hansen*

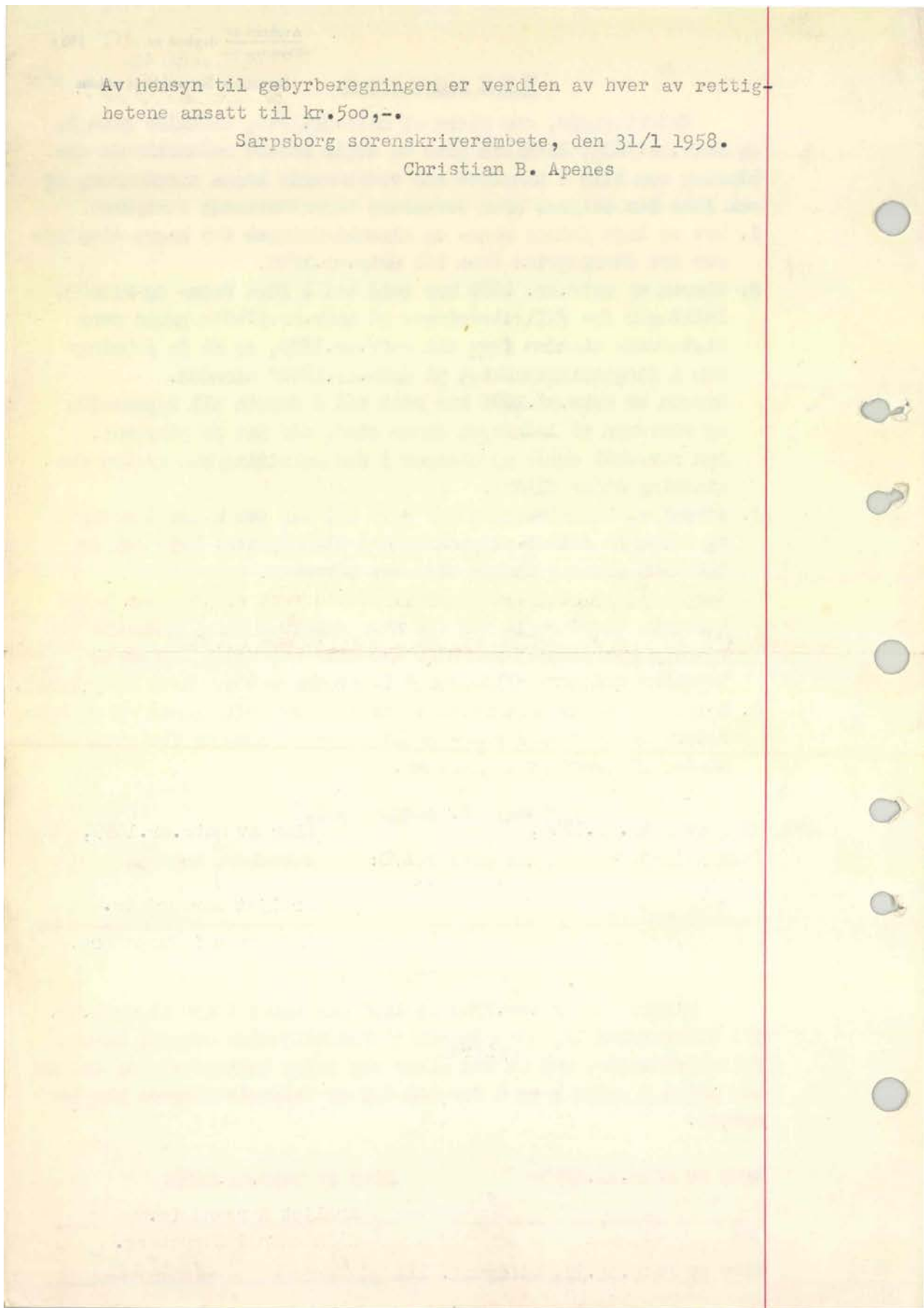
Eier av matr.nr.55, Glengsgt. 11:

Eier av matr.nr.1689:

Arnljot Aarsund (s.)

Rådmannen i Sarpsborg.

*Paula Westgård*



Avskrift av dagbok nr. 856 1955

Vedlegg til *skj. 14/5*

Sarpsborg Sørenskriverembete

*Eksempel kr. 115.00.*  
*J.K.*S k j ø t e.

- Tomt*
1. Undertegnede, Asbjørn Berg, født 28/11-1917, skjøter og overdrar med dette til A/S Boligselskapet Ulfhildsgate 6, min eiendom Ulfhildsgt. 6, matr.nr. 1720 i Sarpsborg, for en kjøpesum kr. 11.000,- kronerelvetusen 00/100 - som er avgjort på omforenet måte.
  2. Bodene på tomten tilfaller kjøperen. Den del av bodene som går inn til bakgården i Glengsgt. 17, matr.nr. 33, tilfaller også kjøperen. Eventuell riving av bodene må bekostes av kjøperen.
  3. I tilfelle bakgården på matr.nr. 33 rives, har eieren av matr.nr. 1720 forkjøpsrett til den del av matr.nr. 33 som fremkommer ved en forlengelse av grenselinjene mot matr.nr. 33 og matr.nr. 129. Hvis partene ikke blir enige om prisen, fastsettes den ved offentlig takst.
  4. Eieren av matr.nr. 1720 har rett til å legge kloakk- og vannledning over matr.nr. 33 uten vederlag.

Sarpsborg, 28. april 1955.

*Asbjørn Berg*

Jeg bekrefter med dette at Asbjørn Berg har undertegnet skjøtet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Sarpsborg, 28. april 1955.

*Th. K. Sørensen*  
*D.s. saksfører.*

Av hensyn til gebyrberegningen er verdien av den del av matr.nr.  
33 som fremkommer ved en forlengelse av grenselinjens ansatt til  
kr.500,00.  
Verdien av retten til å legge kloakk- og vannledning er ansatt til  
kr.500,00.  
Av hensyn til stempelberegningen er det på forespørsel opplyst at  
kjøpekontrakt er opprettet den 28/4 1955.  
Sørnesborg sorenskriverembete, den 14/5 1955.

*Jens Rasmussen*

Nr. 41. a  
ENERETT: SEM & STENBERSEN v/s. OSLO  
11-54.

Avskrift av dagbok nr. 1289 1955  
til *def. 29/2*  
Sarpsborg Sorenskrivereembete  
*Eksempel kr. 80.00.*  
Til innhefting i panteboka.

## Skjøte.

Undertegnede fru Paula Westgaard.....

født 28/5.1886.  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til **Boligselskapet Ulfhildsgt. 2. Sarpsborg.**

født .....  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom **Ulfhildsgt. 2.**

g.nr. .... br.nr. .... av skyld mk. .... i ..... berred')

matr.nr. **1740** i **Sarpsborg. Ulfhildsgt. 2.** .....')

for en kjøpesum stor kr. **8.000,-** Kronerottetusen o/100.

som er avgjort på omforenet måte.

**Særlige bestemmelser: Kjøperen gis rett til å føre vann og kloakk over selgerens eiendom mtr. nr. 55. Selgeren har rett til tilkobling av denne vann og kloakk.**

*Registrering på dagb. nr. 1467 def. 12/10-1956. A. 10.*

Skjøttets. Skjøttet omfatter den del av makt. nr. 1240 som er utskilt fra makt. nr. 55; areal 144, 04 mål.

*[Faded text and lines, likely bleed-through from the reverse side of the page]*

Sarpsborg den 4. juli, 1955.

*Paula Westgaard*  
 (Stederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at **fru Paula Westgaard.**  
 har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

*Helga Hennrausen*                      *Else-Marie Westgaard*

(Åttesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Sarpsborg den 4. juli, 1955.

Til vitterlighet:

1. *Arvid Westgaard*
2. *Else-Marie Westgaard*

*P. Westgaard*

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Av hensyn til stempelberegningen er det på forespørsel opplyst at kjøpekontrakt er opprettet samme dag som nærverende skjøte.  
 Av hensyn til gebyrberegningen er det opplyst at verdien av vann- og kloakkrettighetene er inkludert i kjøpesummen.

Sarpsborg sorenskriverembete, den 29.7.1955. *Kristian Hørdum (sign.)*

Returneres til:  
 0105 SARPSBORG  
 Sarpsborg kommune  
 Postboks 237  
 1702 Sarpsborg  
 Orgnr: 874560642

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- 
- Oppdeling i eierseksjoner
- 
- 
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0105	Sarpsborg	1	10		

  
 Doknr: 961674 Tinglyst: 27.11.2008  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
968757954	Block Watne AS	

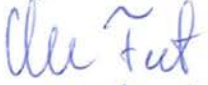

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	77	B	13	B	77	B	25				37			49
2	B	55	B	14	B	55	B	26				38			50
3	B	55	B	15	B	55	B	27				39			51
4	B	77	B	16	B	67	B	28				40			52
5	B	77	B	17	B	77	B	29				41			53
6	B	55	B	18	B	55	B	30				42			54
7	B	55	B	19	B	55	B	31				43			55
8	B	77	B	20	B	67	B	32				44			56
9	B	77	B	21	B	77	B	33				45			57
10	B	55	B	22	B	55	B	34				46			58
11	B	55	B	23	B	55	B	35				47			59
12	B	77	B	24	B	67	B	36				48			60

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.


Sum tellere: 1554	= nevner: 1554
-------------------	----------------

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Dato	Partenes underskrift
15.10.08	

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
<b>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</b>		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 15.10.08	Block Watne AS Org.nr. 968757954  OLE FEET  MATS HUSEBY	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiendøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

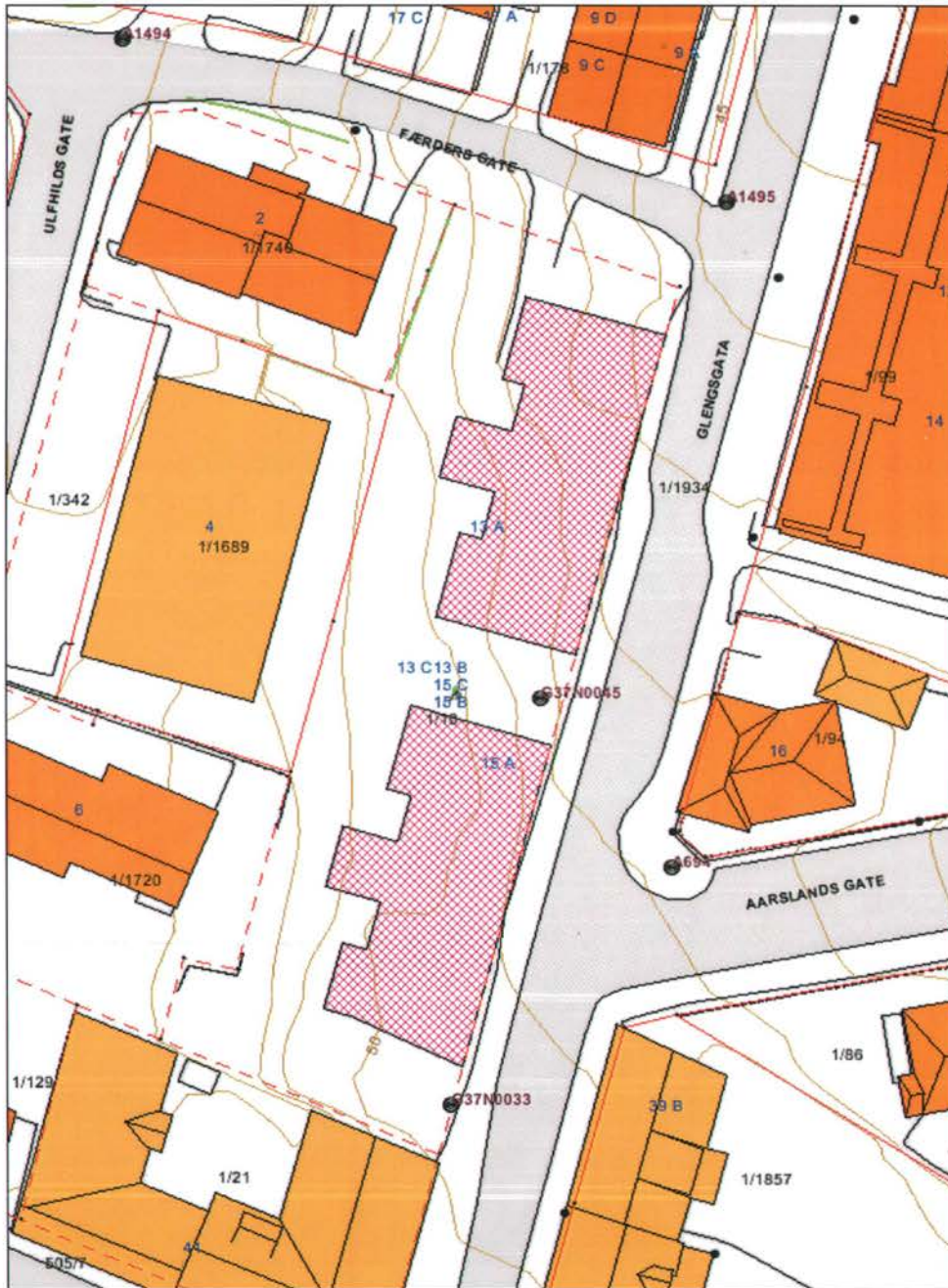
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
1	10
Sarpsborg kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Sarpsborg 21.11.2008	 Sarpsborg kommune seksjon byutvikling

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
15.10.08	 

Utskrift stående

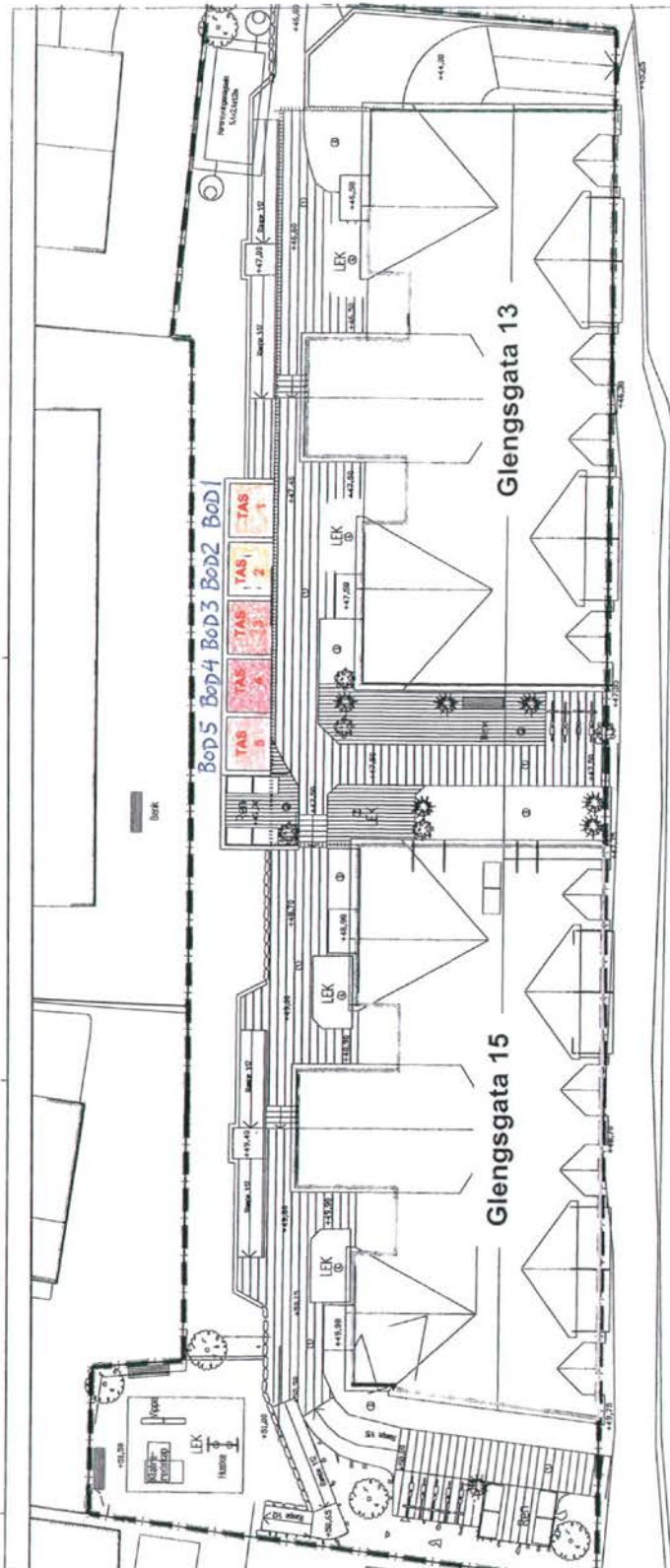
Side 1 av 1



Målestokk = 1:500



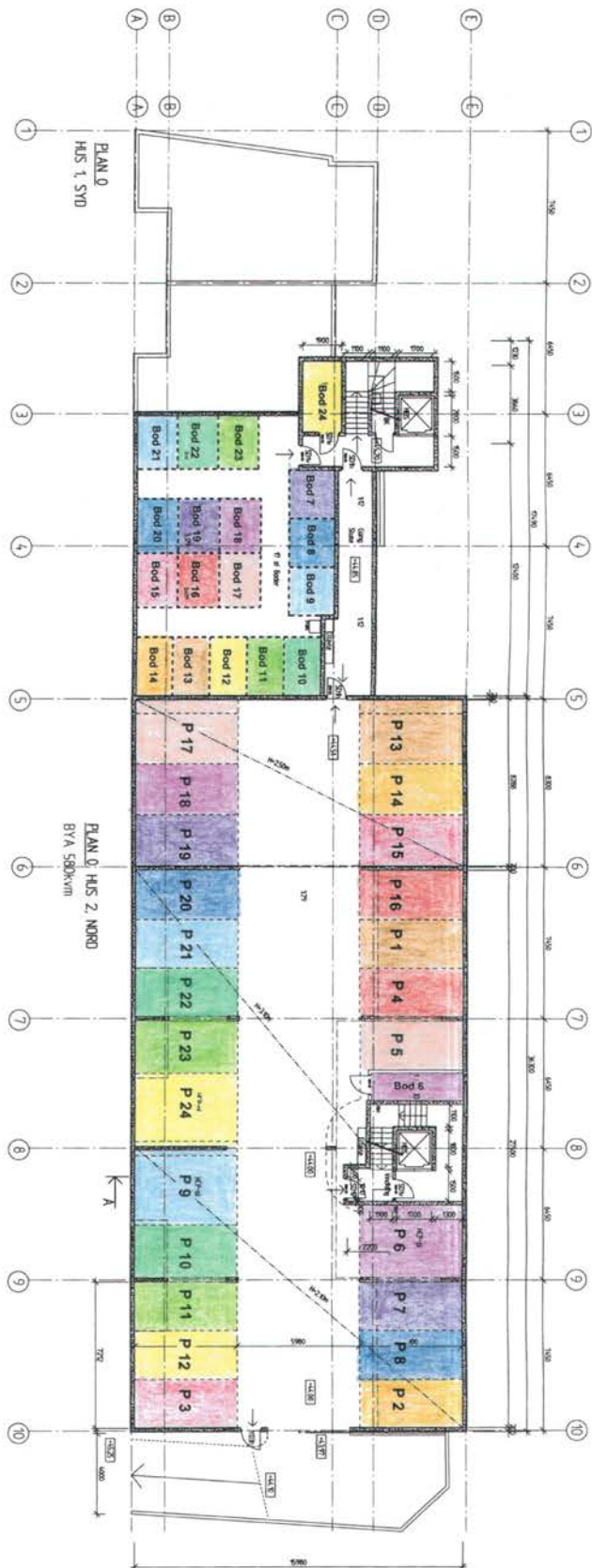
VEDLEGG 2



**Seksjonering Sameiet Glengsgata 13-15  
 Gnr 1, Bnr 10, Sarpsborg kommune**

Seksj. Nr	Tilleggsareal seksjon (TAS)	Adresse	Seksj. Nr	Tilleggsareal seksjon (TAS)	Adresse
1	B	Glengsgata 13A	13	Se vedl. 3	Glengsgata 15A
2	B	Glengsgata 13B-H0101	14	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0101
3	B	Glengsgata 13B-H0102	15	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0102
4	B	Glengsgata 13C	16	Se vedl. 3	Glengsgata 15C
5	B	Glengsgata 13B-H0201	17	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0201
6	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0202	18	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0202
7	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0203	19	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0203
8	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0204	20	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0204
9	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0301	21	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0301
10	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0302	22	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0302
11	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0303	23	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0303
12	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0304	24	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0304

BEIT: \_\_\_\_\_ ANDREINEN AVSDR: \_\_\_\_\_ SKIS: \_\_\_\_\_ DATUM: \_\_\_\_\_  
 Glengsgata 13 o 15, Sarpsborg  
 NYE BOLLER  
 UTOMHUSPLAN / **Si-Turanssket**  
 GLENGSGATA 11-17 SKALA 4:200  
 BETENNINGEN: A10:10



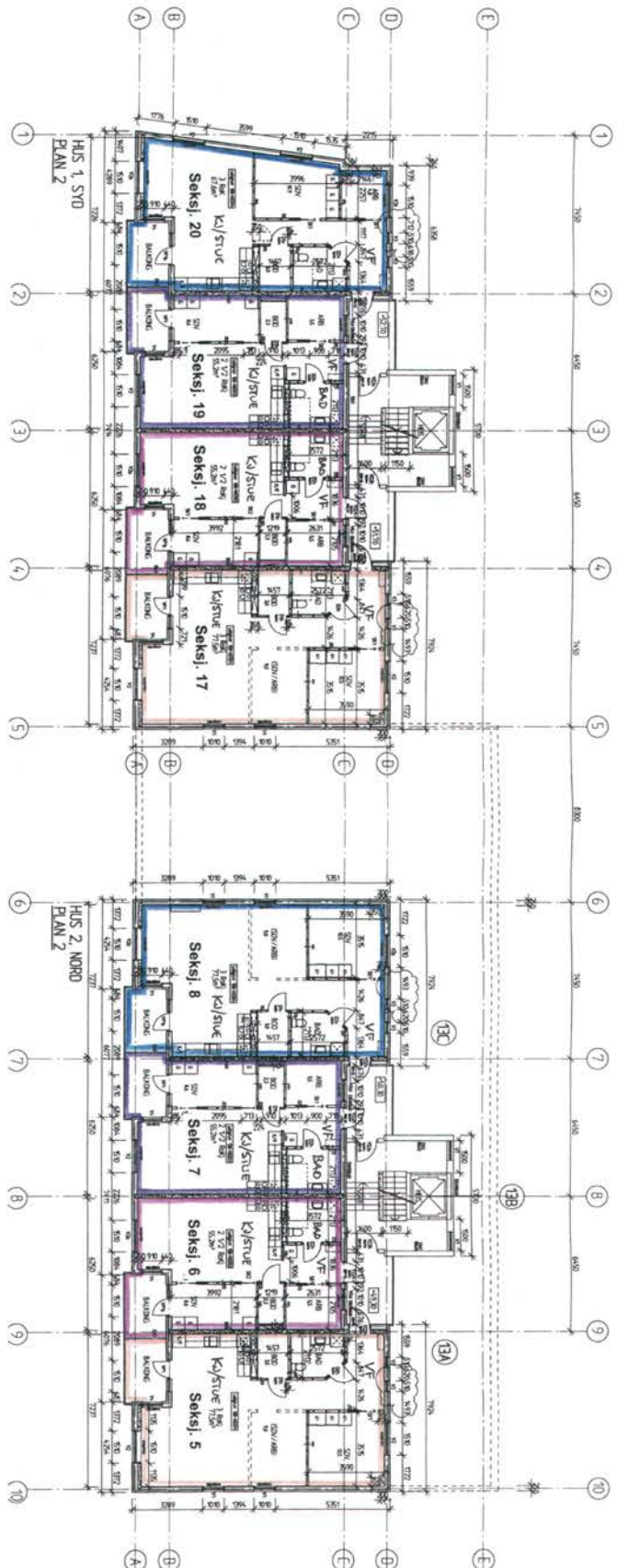
Leilighetsretter (BRM)  
 Hus 1 SYD:  
 6 stk 2 1/2 Rom, 55,2 kvm  
 2 stk 2 1/2 Rom, 67,6 kvm  
 1 stk 3 Rom, 67,6 kvm  
 3 stk 3 Rom, 77,5 kvm  
 Hus 2 NORD:  
 5 stk 2 1/2 Rom, 55,2 kvm  
 6 stk 3 Rom, 77,5 kvm  
 Totalt 24 leiligheter og  
 562,7 kvm indregnetare

Seksjonering Sameiet Glengsgata 13-15  
Gnr 1, Bnr 10, Sarpsborg kommune

Seksj. Nr	Tilleggsareal seksjon	Adresse	Seksj. Nr	Tilleggsareal seksjon	Adresse
1	B	Glengsgata 13A	13	B	Glengsgata 15A
2	B	Glengsgata 13B-H0101	14	B	Glengsgata 15B-H0101
3	B	Glengsgata 13B-H0102	15	B	Glengsgata 15B-H0102
4	B	Glengsgata 13C	16	B	Glengsgata 15C
5	B	Glengsgata 13B-H0201	17	B	Glengsgata 15B-H0201
6	B	Glengsgata 13B-H0202	18	B	Glengsgata 15B-H0202
7	B	Glengsgata 13B-H0203	19	B	Glengsgata 15B-H0203
8	B	Glengsgata 13B-H0204	20	B	Glengsgata 15B-H0204
9	B	Glengsgata 13B-H0301	21	B	Glengsgata 15B-H0301
10	B	Glengsgata 13B-H0302	22	B	Glengsgata 15B-H0302
11	B	Glengsgata 13B-H0303	23	B	Glengsgata 15B-H0303
12	B	Glengsgata 13B-H0304	24	B	Glengsgata 15B-H0304

GLENGSGATA 13-15  
 PLAN 0  
 1:500  
 1000





Seksjonering Sameiet Glengsgata 13-15  
Gnr 1, Bnr 10, Sarpsborg kommune

Seksj. Nr	Tilleggsareal seksjon	Adresse	Seksj. Nr	Tilleggsareal seksjon	Adresse
1	Se vedl. 2 + 3	Glengsgata 13A	13	Se vedl. 3	Glengsgata 15A
2	Se vedl. 2 + 3	Glengsgata 13B-H0101	14	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0101
3	Se vedl. 2 + 3	Glengsgata 13B-H0102	15	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0102
4	Se vedl. 2 + 3	Glengsgata 13C	16	Se vedl. 3	Glengsgata 15C
5	Se vedl. 2 + 3	Glengsgata 13B-H0201	17	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0201
6	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0202	18	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0202
7	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0203	19	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0203
8	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0301	20	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0301
9	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0302	21	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0302
10	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0303	22	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0303
11	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0304	23	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0304
12	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0304	24	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0304

Ledighehetslister: B  
Hus 1 SYD:  
6 sIK 2 1/2 ROK, 55  
2 sIK 2 1/2 ROK, 67  
1 sIK 3 ROK, 676 kV  
3 sIK 3 ROK, 775 kV  
Hus 2 NORD:  
6 sIK 2 1/2 ROK, 55  
6 sIK 3 ROK, 775 kV

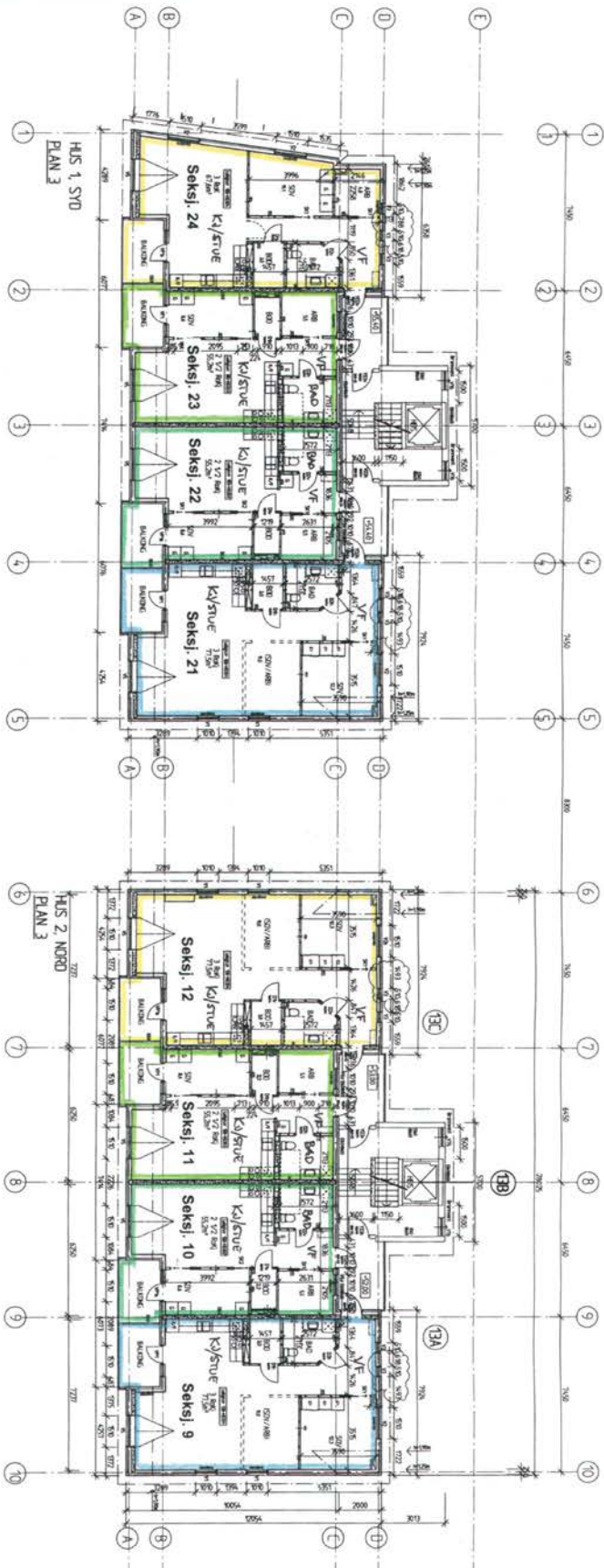
Totalt 24 leiligheter i  
SSZ1 med tilleggareal

BRILLIANT  
ARKITEKTER

GLENGSGATA 11-17  
5065555000  
HUS 10 2  
PLAN 2

23.03.07  
027-008  
SARPSBORG  
PLAN 2

100  
A30.02



VBD WFC6

Seksjonering Sameiet Glengsgata 13-15  
Gnr 1, Bnr 10, Sarpsborg kommune

Seksj. Nr.	Tilleggsareal	Adresse	Seksj. Nr.	Tilleggsareal	Adresse
1	Se vedl. 2 + 3	Glengsgata 13A	13	Se vedl. 3	Glengsgata 15A
2	Se vedl. 2 + 3	Glengsgata 13B-H0101	14	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0101
3	Se vedl. 2 + 3	Glengsgata 13B-H0102	15	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0102
4	Se vedl. 2 + 3	Glengsgata 13C	16	Se vedl. 3	Glengsgata 15C
5	Se vedl. 2 + 3	Glengsgata 13B-H0201	17	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0201
6	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0202	18	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0202
7	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0203	19	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0203
8	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0204	20	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0204
9	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0301	21	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0301
10	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0302	22	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0302
11	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0303	23	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0303
12	Se vedl. 3	Glengsgata 13B-H0304	24	Se vedl. 3	Glengsgata 15B-H0304

GLENGSGATA 11-17  
 GLENGSGATA 11-17  
 PLAN 3  
 1:100  
 A3003



# Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon:** 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	10	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	10
<b>Adresse</b>	Glengsgata 13B, 1707 SARPSBORG								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 819,76 kr
Eiendomsskatt	4 262,04 kr
Renovasjon	3 082,44 kr
Vann	2 955,89 kr
<b>Sum</b>	<b>14 120,13 kr</b>

**Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.**

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 116,69 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	2 stk	6640.00	1/24	0 %	553,34 kr	230,56 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	4 stk	0.00	1/24	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Hentetillegg 10 m 660-770 liter	25%	2 avt	1055.00	1/12	0 %	175,84 kr	73,25 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	6 stk	0.00	1/24	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	11.5 m3	26.94	1/1	0 %	309,79 kr	309,77 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	11.5 m3	44.92	1/1	0 %	516,64 kr	516,64 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	0%	1184000 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 262,00 kr	1 775,85 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	737,49 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 275,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	208,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-10.96 m3	26.94	1/1	0 %	-295,24 kr	-295,30 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-10.96 m3	41.70	1/1	0 %	-492,38 kr	-492,48 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	23 m3	24.32	1/1	0 %	559,42 kr	231,18 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	23 m3	46.66	1/1	0 %	1 073,08 kr	443,44 kr
Forbruk vann i fjor	15%	11.5 m3	24.78	1/1	0 %	285,00 kr	284,99 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	11.5 m3	41.33	1/1	0 %	475,31 kr	475,31 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-10.96 m3	24.78	1/1	0 %	-271,62 kr	-271,68 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-10.96 m3	41.33	1/1	0 %	-452,98 kr	-453,08 kr
					<b>Sum</b>	<b>14 708,20 kr</b>	<b>6 165,95 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	10	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	10
<b>Adresse</b>	Glengsgata 13B, 1707 SARPSBORG								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
36052966	239	05.03.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	23	05.03.2026
28825750	0	05.03.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	23	-

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon:** 69 10 80 00

### Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	10	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	10
-------------------	------	-----------------	---	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	----

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1/10/0/10, Glengsgata 13B, 1707 SARPSBORG



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.04.2026	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.

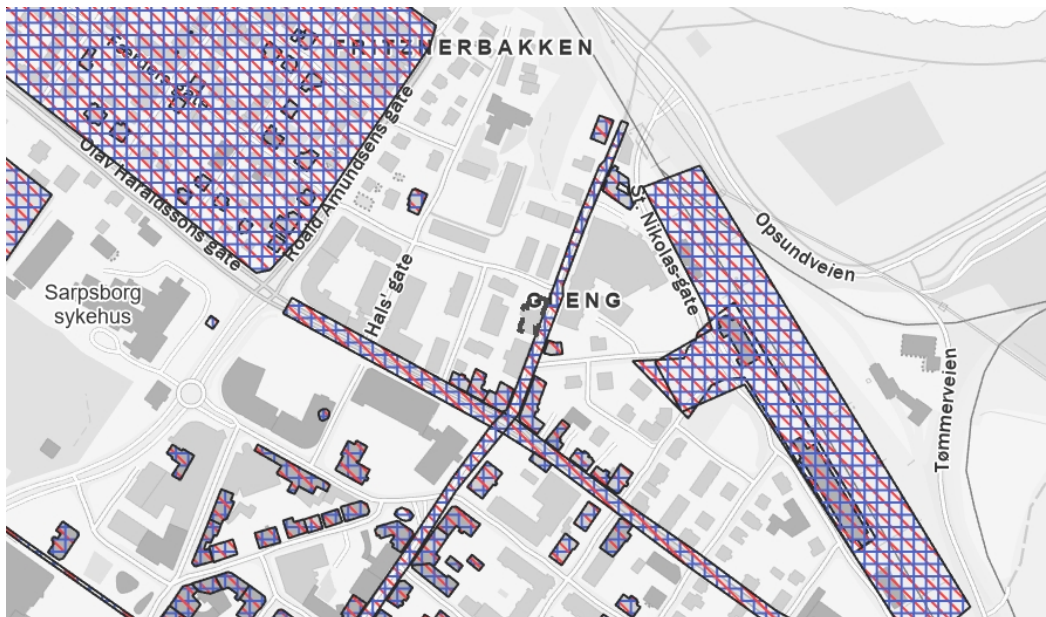
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.76 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.8 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.21 km
Forurenset grunn	20.04.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	72.5 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	1.3 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.02 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.

## Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket: 25.04.2026

Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringszone for kulturminner	Nei	Ja



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

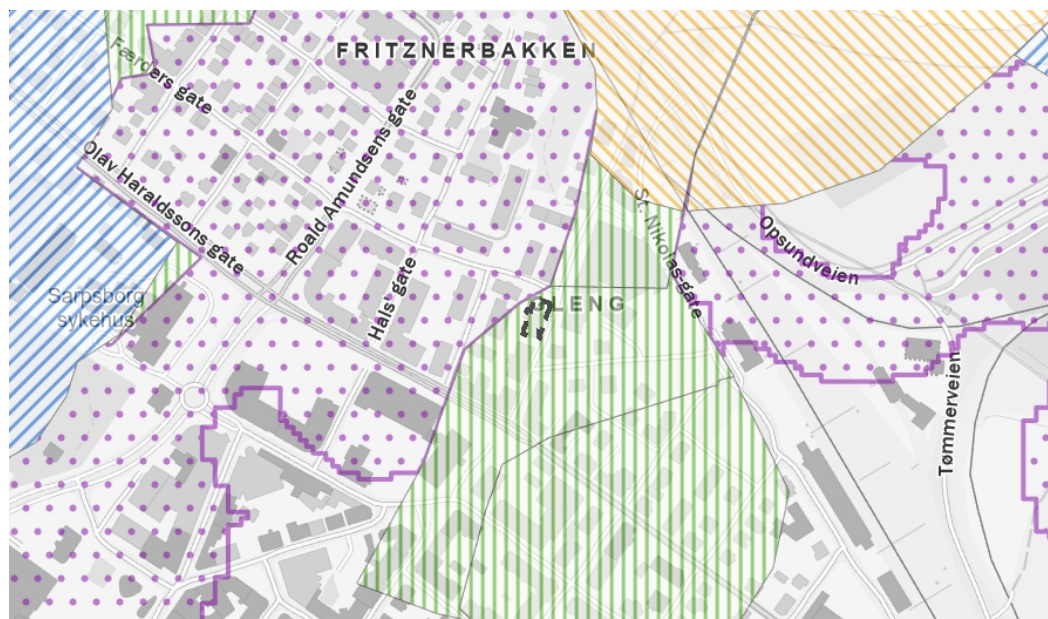
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringszone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

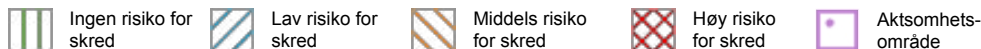
Kilde: Riksantikvaren

## Kvikkleire

Sist sjekket:	13.04.2026			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) 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 løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, 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.

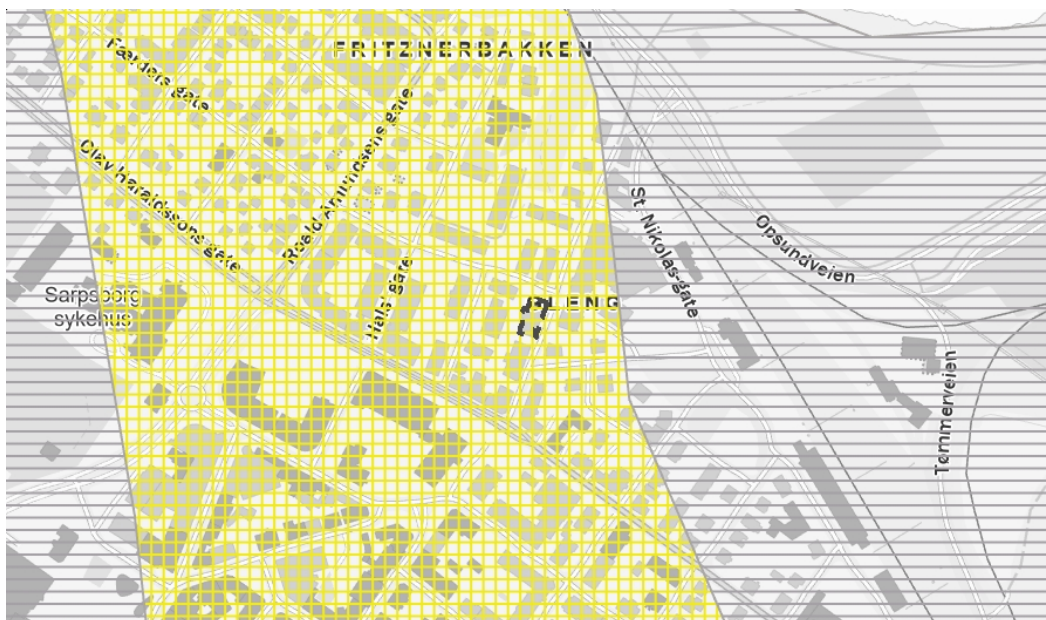
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 22.04.2026

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 inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. 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 forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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)

# Områdeanalyse

## Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/10		
Utskriftsdato	27.04.2026	Antall datasett	17

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

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

### 7 Berørte datasett

- ❗ Gul liste
- ❗ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN
- ❗ Kommunedelplan
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

### 10 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## Gul liste

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



### Om datasettet

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

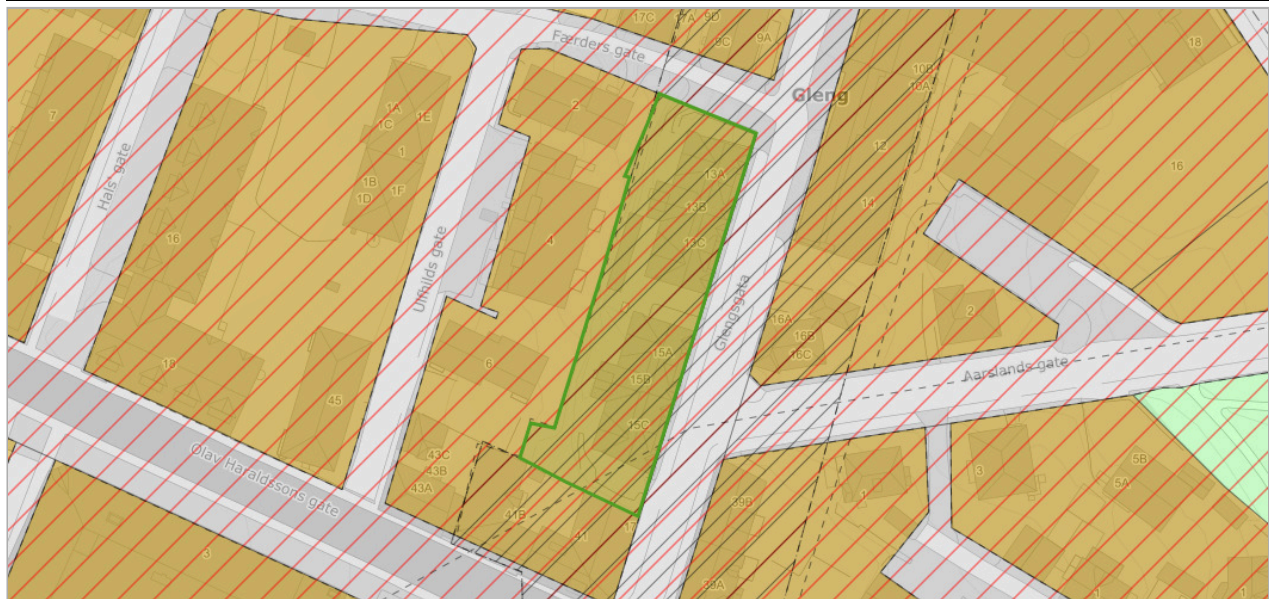
Kontaktperson: Elise Enoksen Moen

### Tegnforklaring



## Kommunedelplan

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	KpArealformålOmråde - Sentrumsformål - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grenstruktur	KpArealformålOmråde - Park - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	KpArealformålOmråde - Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
KpSikringSone	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
KpAngittHensynSone	Bevaring kulturmiljø
KpGjenomføringSone	Krav om felles planlegging
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpSikringGrense	Sikringsgrense
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpGjenomføringGrense	Gjenomføringgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArea/Grense	Grense for arealformål

### Kommuneplanområde

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

### Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål

### Bestemmelseområde

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

### AngittHensynsone

AngittHensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01

**Faresone**

<b>Fare</b>	<b>Hensynsonenavn</b>
(310) Ras- og skredfare	H310_01

## Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	23.04.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringszone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

### Tegnforklaring

Lokaliteter
■ Lokaltet
■ Enkeltminner
■ Enkeltminne

### Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetyp	Link til kulturminnesøk
Olav Haraldssons gate 41	3105	304081-0	E-BYG	KOM	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304081">Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304081)</a>

### Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetyp	Link til kulturminnesøk
Olav Haraldssons gate 41	3105	304081-0	KOM	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304081">Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304081)</a>

## Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	27.04.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

### Tegnforklaring

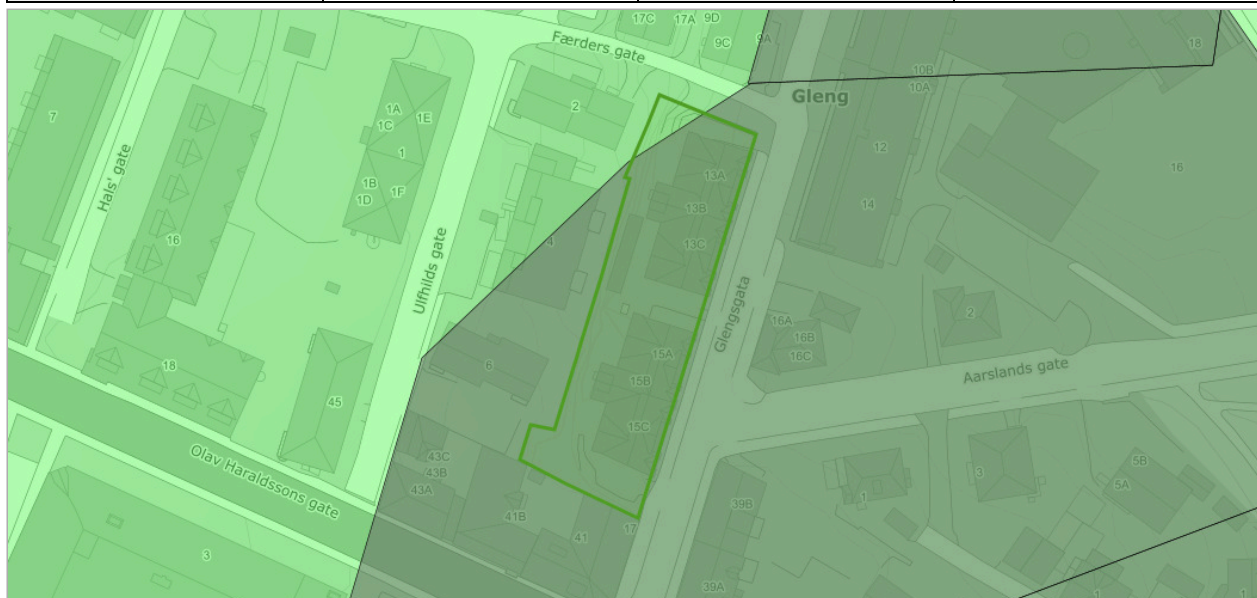
Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg
▲ Meldepliktig bygg

### Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0205-014	BOLIGHUS, GLENGSGT. 15, SARPSBORG	Ruin eller fjernet objekt

## KVIKKLEIRE

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	11.04.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Ingen kvikkleirefare

### Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
-	Ingen	-

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

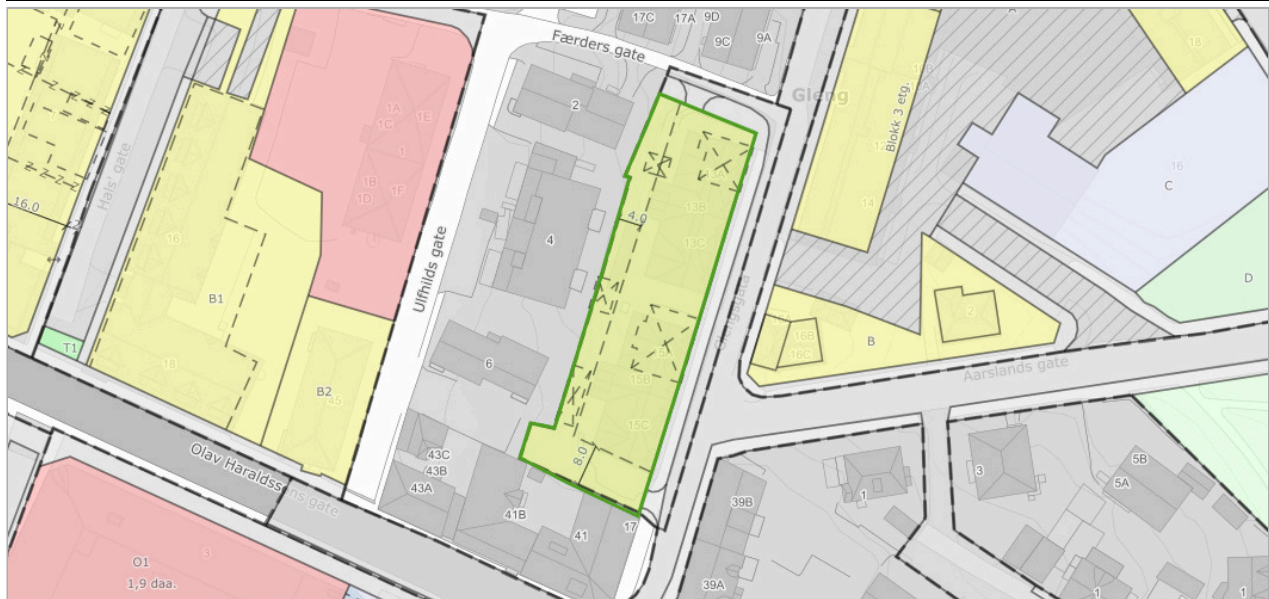
Middels

### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

# REGULERINGSPLAN

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



## Om datasettet

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

## Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Friområder
Park	
RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles gårdsplass
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
	Gangveg
	Jernbane
RbFormålOmråde - Bygeområder	Boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Forretning
	Offentlige bygninger
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Forretning/kontor
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Eiendomsgrænse oppheves
	Byggegrænse
	Eksisterende bebyggelse
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt	Avkjørsel
RpPåskrift	Bredde
	Plantilbehør
	Udefinert

## Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11078	Glanggata 11-13-15-17	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gj?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=11078">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11078)

## Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
Fortau	(322) Gangvei	-	3
B1	(110) Boliger	-	1

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

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	25.11.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	55/1554	Bruk av grunn	( )

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsforr.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/10, 1/10/0/1, 1/10/0/2, 1/10/0/3, 1/10/0/4, 1/10/0/5, 1/10/0/6, 1/10/0/7, 1/10/0/8, 1/10/0/9, 1/10/0/10, 1/10/0/11, 1/10/0/12, 1/10/0/13, 1/10/0/14, 1/10/0/15, 1/10/0/16, 1/10/0/17, 1/10/0/18, 1/10/0/19, 1/10/0/20, 1/10/0/21, 1/10/0/22, 1/10/0/23, 1/10/0/24
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/10, 1/10/0/1, 1/10/0/2, 1/10/0/3, 1/10/0/4, 1/10/0/5, 1/10/0/6, 1/10/0/7, 1/10/0/8, 1/10/0/9, 1/10/0/10, 1/10/0/11, 1/10/0/12, 1/10/0/13, 1/10/0/14, 1/10/0/15, 1/10/0/16, 1/10/0/17, 1/10/0/18, 1/10/0/19, 1/10/0/20, 1/10/0/21, 1/10/0/22, 1/10/0/23, 1/10/0/24
Seksjonering Seksjonering	21.11.2008 25.11.2008			1/10, 1/10/0/1, 1/10/0/2, 1/10/0/3, 1/10/0/4, 1/10/0/5, 1/10/0/6, 1/10/0/7, 1/10/0/8, 1/10/0/9, 1/10/0/10, 1/10/0/11, 1/10/0/12, 1/10/0/13, 1/10/0/14, 1/10/0/15, 1/10/0/16, 1/10/0/17, 1/10/0/18, 1/10/0/19, 1/10/0/20, 1/10/0/21, 1/10/0/22, 1/10/0/23, 1/10/0/24

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETTERSEN NORA F180796*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GLENGSGATA 13B 1707 SARPSBORG	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Glengsgata 13B	H0302	1/10/0/10	77	2	1	1	Kjøkken

### Adresse

Vegadresse: Glengsgata 13 B

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	24315665		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	07.01.2013
---	----------	--	--	-------------------	------------

**1: Bygning 24315665: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 07.01.2013**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1177
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1177
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1500
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1500
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	410
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	12

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.03.2006	20.04.2006	
Igangsettingstillatelse	26.09.2007	27.09.2007	
Midlertidig brukstillatelse	04.03.2009	20.04.2009	
Ferdigattest	07.01.2013	07.01.2013	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Glengsgata 13B	H0302	1/10/0/10	77	2	1	1	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	265	0	265	364	0	364
H02	4	265	0	265	364	0	364
H01	4	265	0	265	364	0	364
K01	0	382	0	382	408	0	408

**Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/10**

Bruksnavn		Beregnet areal	1594.2
Etablert dato	31.10.1840	Historisk oppgitt areal	1465
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

**Teiger**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573797.47	620494.8	0	Ja	1594.2	



Sarpborg kommune

## Grunnkart

Eiendom: 1/10/0/10  
Adresse: Glengsgata 13B  
Dato: 27.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfastet	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	10	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	10
<b>Adresse</b>	Glengsgata 13B, 1707 SARPSBORG								

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

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

### Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201501		
<b>Navn</b>	Kommunedelplan sentrum 2019-2031		
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	20.06.2019		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 586 m <sup>2</sup>	<b>BestemmelseOmrådenavn</b> H570_1
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	
	<b>Delareal</b>	1 594 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b> H310_01
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare	
	<b>Delareal</b>	85 m <sup>2</sup>	<b>BestemmelseOmrådenavn</b> Bykjernen
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

---

**Delareal** 1 594 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

---

**Delareal** 1 586 m<sup>2</sup>  
**KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø  
**KPHensynsonenavn** H570\_01

---

**Delareal** 1 562 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** Gleng  
**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

---

**Delareal** 32 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** Urban-høy B  
**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

---

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	11078
<b>Navn</b>	Glengsgata 11-13-15-17
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.11.1999
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/4344/11078%20Bestemmelser%2C%20datert%2016.09.1998%2C%20revidert%2024.02.1999.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/4344/11078%20Bestemmelser%2C%20datert%2016.09.1998%2C%20revidert%2024.02.1999.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 579 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> B1

---



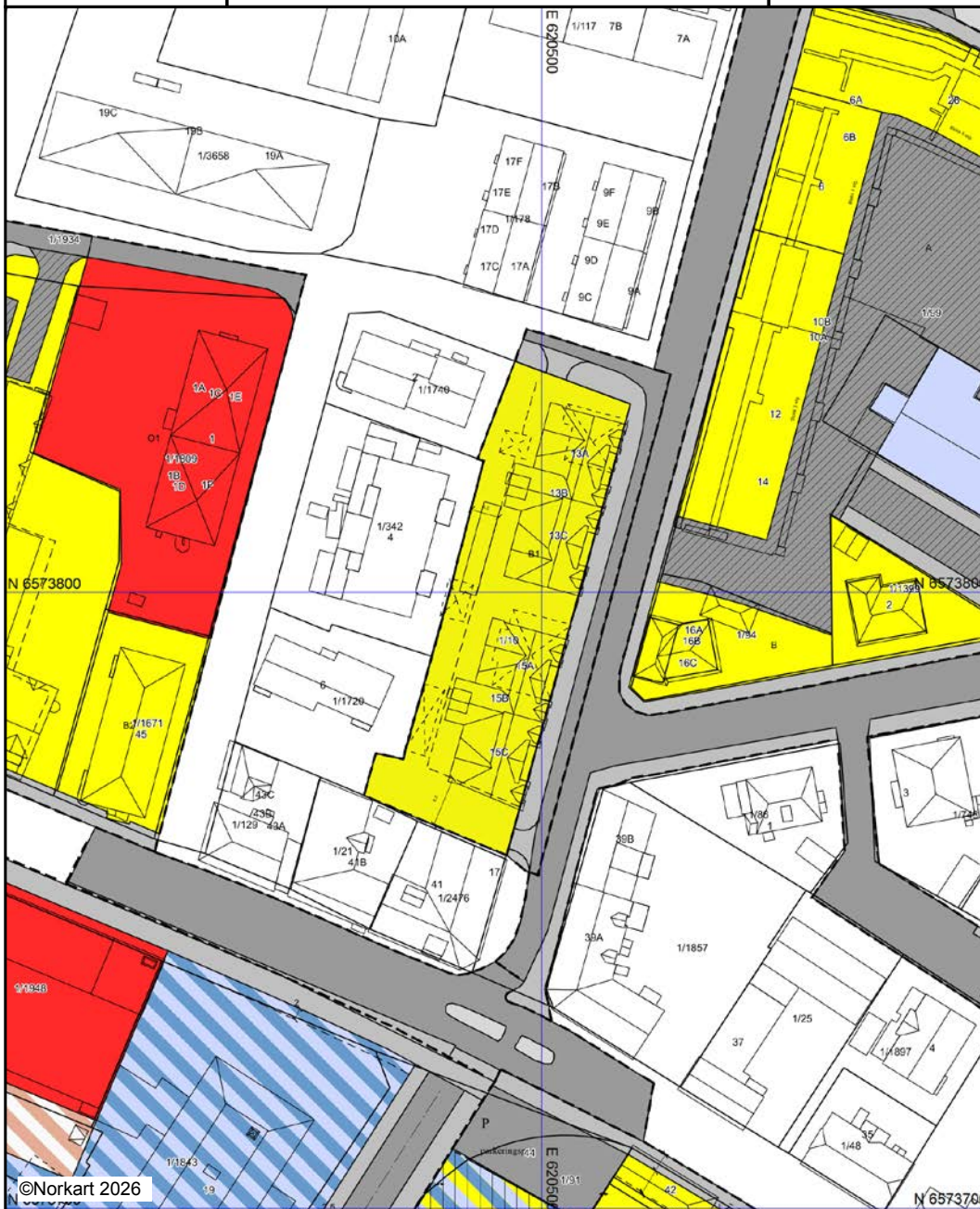
Sarpsborg kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/10/0/10  
Adresse: Glengsgata 13B  
Utskriftsdato: 27.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring



















### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for kontor
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Gatetun
-  Parkeringsplass
-  Jernbane
-  Friområder
-  Park
-  Fellesområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles gårds plass
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Annet kombinert formål
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av bygninger

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Sentrumsformål
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Sykkelanlegg
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# SARPSBORG KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

### **GLENGSGATA 11-13-15-17**

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

**Planområdet er regulert med følgende formål:**

- ☞ Byggeområder
- ☞ Trafikkområder

**Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 18.11.1999**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **16.09.1998**

Revidert: **24.02.1999**

## **1. FELLESBESTEMMELSER**

### 1.1

Kommunen skal ved behandling av byggesøknad på reguleringsområdet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Byggesøknad som etter kommunens skjønn ikke tilfredstiller arkitektoniske og estetiske krav, kan avvises.

### 1.2

Sammen med byggesøknad kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

### 1.3

Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

### 1.4

Det tillates ikke skjemmende lagring i området.

### 1.5

Avstand fra bygning til ledningstraséer skal avpasses til bygningens høyde og fundamenteringens dybde.

### 1.6

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

## **2. BYGGEOMRÅDE B1 - BOLIGFORMÅL**

### 2.1

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Mot Glengsgata skal bebyggelse plasseres i byggelinjen. Mot Glengsgata tillates balkonger utkraget inntil 0,5 m over fortau/byggelinje. Det må være fri passasje på minst 3,0 m under eventuelle balkonger over fortau. Det kan plasseres uthus for oppbevaring og evt. nettstasjon for kraftforsyning i gårdsrommet utenfor den angitte byggegrensen, i samsvar med godkjent utomhusplan / illustrasjonsplan, ref. pkt.1.2 og 2.7.

### 2.2

Tillatt BYA må ikke overstige 70%. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

### 2.3

Det tillates oppført kjedehus eller rekkehus og oppdelt i 2-3 grupper. Før det kan oppføres bygninger og fradeles tomter, må en eventuell revidert tomtedelingsplan være godkjent av kommunen. Slik plan må senest behandles samtidig med søknad om fradeling.

#### 2.4

I området kan det oppføres boliger i maks. 3 etasjer. Gesimshøyde skal være maks. 8,0 m og mønehøyde maks. 11,0 m over fortauets planum. Bebyggelsen skal ha sadeltak med takvinkel mellom 28 og 42 grader. Uthus kan ha pulttak. Hovedmøneretning skal være parallelt med Glengsgata.

#### 2.5

I områdets laveste halvdel ( nordre del ) tillates underetasje for lagring og biloppstilling med adkomst fra Glengsgata. Sarpsborg Kommunes vedtekter til Plan- og bygningsloven §69 nr.3 stiller krav til biloppstillingsplasser under pkt.2.1 Boligbebyggelse:

Boligbebyggelse skal ha biloppstillingsplasser på egen tomt eller på felles areal for flere boenheter tilsvarende:

- 2.1.1. Boenheter mindre enn 65 m<sup>2</sup> : 1 biloppstillingsplass pr. enhet.
- 2.1.2. Boenheter mellom 65-85 m<sup>2</sup> : 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet.
- 2.1.3. Boenheter over 85 m<sup>2</sup> : 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.
- 2.1.4. Dersom det bygges felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter kan ovennevnte krav reduseres med inntil 20%, dog skal hver boenhet ha min. 1 biloppstillingsplass.

#### 2.6

Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det fremlegges en utomhusplan, som skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise disponering av utearealene. Kommunen kan avvise planer som ikke tar tilstrekkelig hensyn til estetikk og barns oppvekstvilkår. Det vises til vedtekter til Plan- og bygningsloven §69 nr.3 derav pkt.1.5.1. Lekeplass ved inngang:

Lekeplass ved inngang kreves bare i de områder der ikke alle leiligheter har minimum 50 m<sup>2</sup> privat uteareal eller tilgang til tilsvarende fellesområde på bakken i direkte tilknytning til boligen. Min. 5 m<sup>2</sup> av lekeplassareal pr. bolig skal settes av til lekeplass ved inngang. Gangavstanden til inngangs- lekeplassen skal være maksimum 50 m fra de boligene den skal betjene. Plassen skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjuls sykling, manøvrering av rullestol og frasetting av barnevogn. Plassen bør også inneholde klatreredskap og huske.

Leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse.

#### 2.7

Støyreduksjonerende tiltak i bygningskonstruksjonen skal gjennomføres på bakgrunn av beregnet trafikkstøy. Innendørs støynivå skal ikke overskride 30 dBA.

### 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

#### 3.1

Glengsgata er beskrevet som gate med gatesten og heller på fortau, i veinormalen "Normaler /minstekrav til utforming av veier" (vedtatt 10.11.98).

Gate og fortau i det regulerte området skal være ferdig opparbeidet i samsvar med veinormen, før det gis brukstillatelse til bebyggelse etter planen.



Sarpsborg kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 1/10/0/10  
Adresse: Glengsgata 13B  
Utskriftsdato: 27.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

N 6573700

N 6573700

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

**Tegnforklaring**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Glengsgata 13B  
1707 SARPSBORG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ine M. Bredholt

**Telefon:** 911 55 707  
**E-post:** ine.meisund.bredholt@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 viderefordlet 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