



aktiv.

Glengsgata 10A, 1707 SARPSBORG

**Attraktiv og betydelig oppgradert
leilighet med 2 balkonger, garasje
og sentral beliggenhet!**



Daglig leder/Eiendomsmegler

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 2 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 277 179,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 968 529,-
Felleskostn.: Kr 7 117,-
Selger: Thomas Hågensen
Jeanett Andersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 80/87 kvm
Tomtstr.: 3917.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 99
Snr. 73
Andelsnr.: 408
Oppdragsnr.: 1109250068

Attraktiv og betydelig oppgradert leilighet med 2 balkonger, garasje og sentral beliggenhet!

Flott og gjennomgående leilighet med 2 balkonger og parkeringsplass i garasje. Leiligheten fremstår delikat med nylig fornyede overflater, lekre fargevalg og gjennomtenkte løsninger, og er i tillegg betydelig påkostet og oppgradert det siste året. Lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med kjøkkenøy og god oppbevaringsplass. Delikat bad med storformatfliser, dusjnise og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Eget toalettrom og 2 soverom, hvorav ett med utgang til balkong med praktisk bod. Romslig gang/entre med stort garderobeskap.

Borettslaget har pent opparbeidet fellestomt som gir et hyggelig og rolig bomiljø. Sentral beliggenhet med gangavstand til togstasjon, busstasjon, butikker, servicetilbud, skoler og rekreasjonsområder som Kulåsparken og Sarpsborgmarka.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	41
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	91
Andre vedlegg	98
Budskjema	206

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 80 m² Entrè, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken

BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

15 m² Terrasse og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3917.5 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget disponerer en pent opparbeidet fellestomt som gir et lunt og trivelig bomiljø. Her finner du grønne uteområder med beplantning, plener og hyggelige felles soner som kan benyttes av beboerne. Tomten er godt vedlikeholdt og skaper et innbydende helhetsinntrykk, samtidig som den gir rom for både sosiale sammenkomster og rolige stunder utendørs. Fellesarealene bidrar til et trygt og tilbaketrukket bomiljø midt i sentrum.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Sarpsborg, med umiddelbar nærhet til togstasjonen og gangavstand til busstasjonen, som gjør pendling enkelt. Du bor nært et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kafeer, restauranter, skoler og barnehager, med alt du trenger i hverdagen innen kort rekkevidde.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med Kulåsparken, Sarpsborgmarka og Tunevannet like i nærheten, perfekte for turer, avslapning eller hyggelige stunder utendørs. For barn og unge finnes lekeplasser og idrettsanlegg, og for de som ønsker det, tilbyr Borregård Golfklubb og badeland på Grålum ekstra aktiviteter. Her får du en kombinasjon av bylivets bekvemmelighet og fredelige, grønne omgivelser – en beliggenhet som passer for alle typer beboere.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av en blanding av leilighetsbygg, småhus og eneboliger, noe som gir et oversiktlig og hyggelig bomiljø. Bygningene varierer i alder og stil, og flere er godt vedlikeholdt. Området har også grøntarealer og felles uteområder som bidrar til et trivelig bomiljø.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Leiligheten har svært god tilgjengelighet til offentlig kommunikasjon. Sarpsborg togstasjon ligger i umiddelbar nærhet, og busstasjonen er tilgjengelig på gangavstand. Dette gir enkel og smidig pendling til nærliggende byer og regioner, og gjør området svært praktisk for både arbeidspendling og andre reiser.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er fundamentert på støpte fundamenter med ringmur av betong. Yttervegger og delevegger er i hovedsak oppført i betong, mens endevegger i leiligheten er bygget i bindingsverk. Taket er flatt og antatt tekket med papp/folie.

Felles trapperom har støpte betongtrapper med terrazzo, repos med banebelegg og rekkverk i stålkonstruksjon. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013. Hovedinngangsdøren er fra 1981, mens balkongdører i tre er fra 2013.

Leiligheten er gjennomgående og har utgang til balkong både mot gårdsrommet i øst og mot Glengsgaten i vest. Balkongene har gulv med epoxymaling og rekkverk i stålkonstruksjon, kledd med glassfelt.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Verditakst

Kr 2 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Badet er totalrenovert

Arbeid utført av Br rør & bad AS / Østfold flispartner AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse Membran er nytt juli 2024

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Br rør stått for alt av rør jobb og utstyr montering

Arbeid utført av Br rør & bad AS

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse Gulvet har ett sted i stuen som heller litt

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse El-tjenesten byttet alt av strøm + nytt sikringsskap

Arbeid utført av El-tjenesten

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse Elvia har gått over strøm

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei

Tilleggs kommentar

Det har vært en vannlekkasje i leiligheten før oppussing, polygon fiksa det før vi totalrenoverte

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og har en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med

kjøkkenøy og utgang til en solrik veranda. Den har to soverom, hvorav ett har utgang til egen balkong med morgensol og praktisk bod. Badet er delikat med storformatfliser, dusjnische og opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel, i tillegg til eget toalettrom. Romslig gang/entre med stort garderobeskap og god oppbevaringsplass kompletterer boligen. Balkongene på begge sider av leiligheten gjør den gjennomgående lys og luftig. I tillegg medfølger en ekstra bod i 1. etasje.

Standard

Leiligheten har en gjennomgående og arealeffektiv planløsning med normal god standard. Gulvene er belagt med laminat, veggene har malte plater og himlingene består av malte plater og malt puss. Etasjeskillerne er av betong, noe som gir god lydisolasjon mellom etasjene.

Badet er pusset opp av BR Rør & Bad AS og Østfold Flispartner AS, og fremstår med tidsriktige overflater og løsninger. Her er det flislagte vegger, flislagt gulv med elektriske varmekabler, malt himling og innredning med servant. Rommet har dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Toalettrommet er innredet med vegghengt toalett og servant.

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Her finner man integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er i tillegg montert vannstoppsystem, komfyrvakt og ventilator med kullfilter.

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, og avløpsrør er også i plast. Boligen har mekanisk ventilasjon og felles varmtvann levert gjennom borettslaget. Leiligheten er utstyrt med porttelefon med fjernbetjent åpning av hovedinngangsdøren.

Det elektriske anlegget er oppgradert med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. Kursfortegnelse foreligger og stemmer overens med antall kurser i skapet, og dokumentasjon viser at installasjonen er utført i henhold til NEK 400:2022.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Andre utvendige forhold, TG2

Blokka er fundamentert med støpte fundamenter og det er ringmur av betong. Blokken har flatt tak, antagelig tekket med papp/folie. Delevegger/bærende yttervegger er oppført av betong, og endeveggene i leiligheten er oppført av bindingsverk. I felles trappegang er det støpte betongtrapper med terrazzo, repos med banebelegg og rekkverk i stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

bygget.

Tiltak

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

Innvendige trapper,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Våtrom

4. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon,TG2

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tomteforhold

Terrengforhold,TG2

Tomten ligger i et skrånede terreng som er planert ut og arrondert.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt ved kjøkkenøya ca. 22 mm +/- på 2 meter.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

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

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

Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2024.

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer en egen parkeringsplass i borettslagets felles garasjeanlegg. Dette gir enkel og trygg parkering under tak, som gjør hverdagen mer komfortabel. Er ca. 30 plasser som er klargjort for elbil lader. Om man ønsker en slik plass, må man evt. bytte plass og kjøpe lader. Man må også betale ca. kr. 500,- ekstra i felleskostnader pr. mnd, for strømforbruk. Forbruk går på fellesmåler. Dette tas evt. med styreleder.

Solforhold

Leiligheten har gode solforhold med balkonger på begge sider, som gjør den gjennomgående lys og luftig. Balkongen fra soverommet har morgensol, perfekt for en behagelig start på dagen, mens stuen og kjøkkenet har utgang til en solrik veranda som fanger ettermiddags- og kveldssolen.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88542531

Radonmåling

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

Diverse

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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet, noe som gir enkel styring av oppvarmingen etter behov.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 673 597

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 694 388

Formuesverdi sekundær år

2023

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 lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

kr.7 117,- pr. mnd. Felleskostnader inkluderer bl.a.: Kabel TV/bredbånd, varmtvann, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring fellesbygg, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Felleskostnaders del for lån (kapitalkostnader) reguleres løpende etter renteendringer. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kontaktinformasjon til styreleder: Einar Øverland E-post: glengsholen@gmail.com
Telefon: 46970282

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 117

Andel Fellesgjeld

Kr 277 179

Fellesgjeld pr. dato

01.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Styreleder har opplyst at det må påregnes oppgradering av tak og garasjetak/ innvendig gårdsrom i årene fremover. Det er per i dag ikke fattet konkrete vedtak, men arbeidene må forventes å komme på sikt. På bakgrunn av dette kan en økning i fellesgjeld ikke utelukkes.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 688

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 321

Andel fellesformue

Kr 129 396

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Glengshølen Borettslag

Organisasjonsnummer

948806789

Andelsnummer

408

Om borettslaget

Glengshølen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune. Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363987927, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.09.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 01.09.2025: 19 771 097

Andel av saldo: 236 831

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

Lånenummer: 16364392668, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 104
Saldo per 01.09.2025: 3 368 360
Andel av saldo: 40 348
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2051)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold

1. Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.
 2. Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr. Hold av utekatt tillates ikke i borettslaget. En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere. Dog kan andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
 3. Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:
 - a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
 - b) Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
 - c) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor Borettslagets område. Hunder skal luftes utenfor borettslagets område.
 - d) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
 - e) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
 - f) Alle dyr skal være chipet eller merket hos veterinær.
 - g) Alle katter skal kastreres/steriliseres.
 - h) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr. lagets vedtekter punkt 6.
 - i) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.
- All foring av dyr eller fugler på lagets eiendom og på balkongene er forbudt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 99, seksjonsnummer 73 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 408 i Glengshølen Borettslag med orgnr. 948806789

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/1/99/73:

16.04.1980 - Dokumentnr: 1570 - Best om garasje/parkering

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

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1980 - Dokumentnr: 4672 - Erklæring/avtale

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1983 - Dokumentnr: 5 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vedlikehold

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

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2009 - Dokumentnr: 103464 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 8793/11261

Ny seksjon:

Snr: 73

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 110/11261

Pengeheftelsene på eiendommen utgjør en betydelig del av eiendommens verdi. Det er en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at eventuelle kreditorer gir nødvendig pantefrafall i eiendommen. Dersom pantefrafall ikke oppnås, vil ikke handel kunne gjennomføres.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Glengsgaten 6-14 datert 16.12.1981. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Brannventilasjon i trappehus må bringes i orden.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Glengshølen Borettslag, Varteiggaten - Boligblokk, garasjeanlegg i underetasje. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Brukstillatelse gis for garasjeanlegget i underetasjen. Inn- og utkjøring må sikres slik at ev. nedfallende materialer fra byggearbeidet forårsaker skade på kjøretøyer eller personer. Åpninger i vegger og dekker rundt rør eller kanaler må gjenstøpes. Nødløslanlegg må monteres. Brannslukningsutstyr må plasseres etter brannvesentes anvisning. Dør mot forretning er ikke montert.

Det foreligger ferdigattest for ombygging av kontorlokaler til boligformål - gnr. 1, bnr. 99 - Glengsgata 6A.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.03.2023. Ferdigattest er itt - fasadeendring - gnr. 1, bnr. 99 - Glengsgata 14 - Glengsgaten Borettslag.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.12.1981.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan sentrum 2019-2031. Formål: sentrumsformål og veg

Bestemmelsesområde: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø H570_1, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Gleng og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Urban-høy C

Eiendommen eller deler av eiendommen ligger i et område som omfattes av hensynsone

H570_01 - bevaring kulturmiljø

H310_01 - ras og skredfare

Eiendommen ligger innenfor regulert område og omfattes av reguleringsplan Kvartal 54 og 55 - SEFA kvartalet med formål konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, gangvei, felles gårdsplass, forretning

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid - reguleringsplan Kvartal 54 og kvartal 55 A (Sefa) - planlegging igangsatt - detaljregulering

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

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

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

Se plananalysen for mer informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

277 179 (Andel av fellesgjeld)

2 967 179 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 968 529 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 976 429 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 979 229 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedspakke kr 21 900, - mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 605,-. 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
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.09.2025







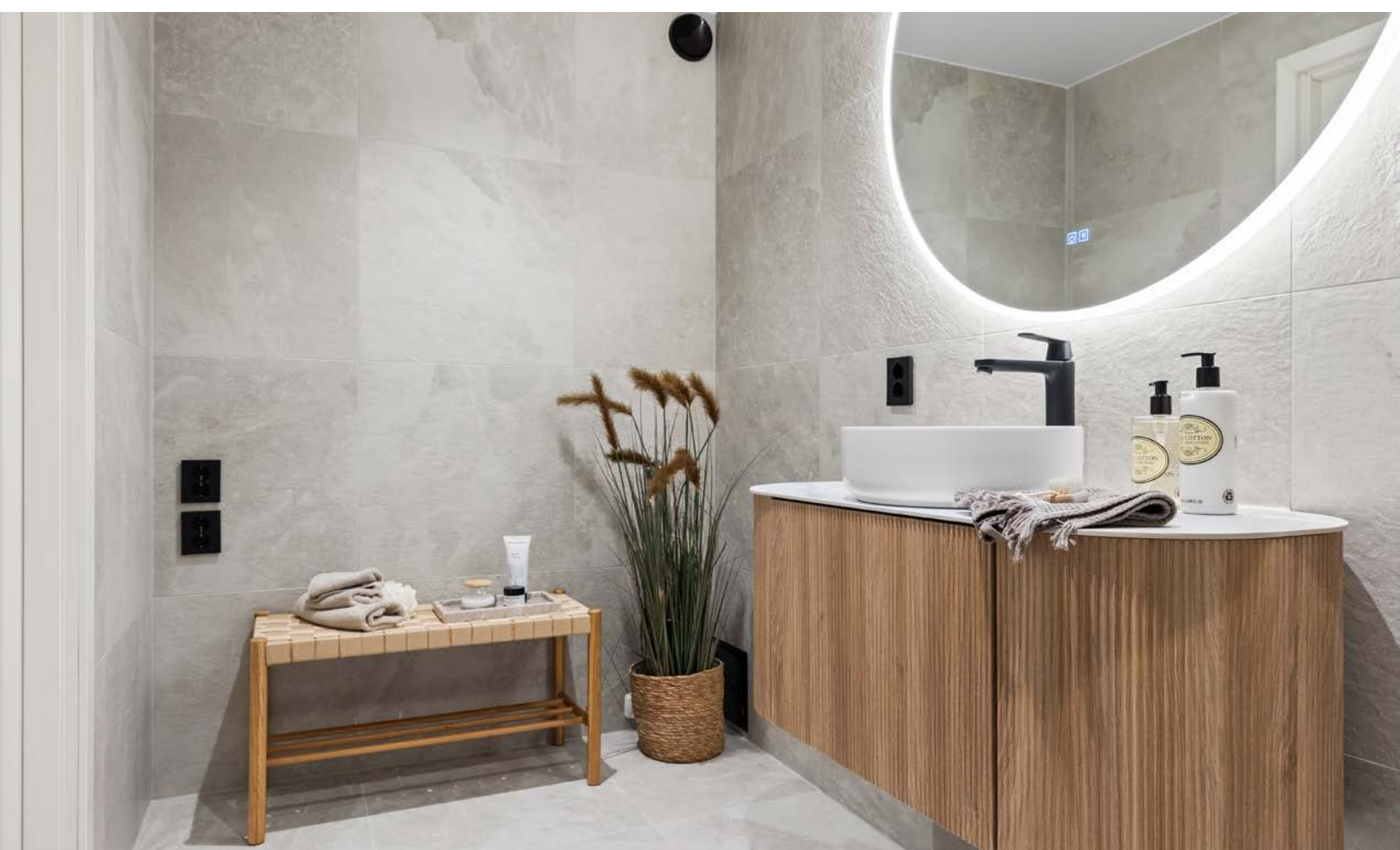






























Plantegning

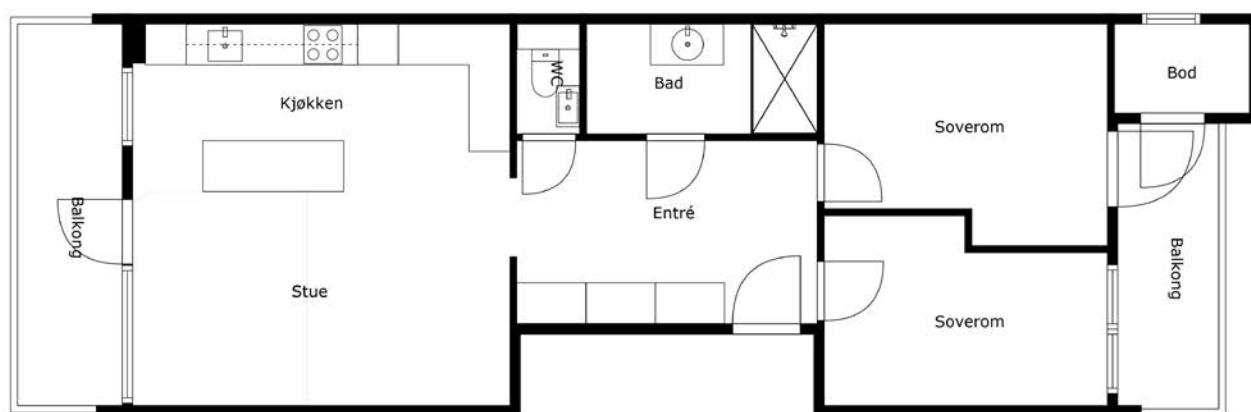


FOTO
etetera

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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Glengsgata 10 A, 1707 SARPSBORG
 SARPSBORG kommune
 gnr. 1, bnr. 99
 Andelsnummer 408

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 18.09.2025

Oppdragsnr.: 13794-1816

Referansenummer: HG3177

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i Glengshølen Borettslag oppført i 1981 og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Leiligheten ligger i 4. etasje, og er generelt oppført i kjente konstruksjoner med de byggemetoder som var vanlig når dette bygget ble oppført. Leiligheten er betydelig påkostet innvendig det siste året.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, 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.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokka er fundamentert med støpte fundamenter og det er ringmur av betong.

Blokken har flatt tak, antagelig tekket med papp/folie.

Delevegger/bærende yttervegger er oppført av betong, og endeveggene i leiligheten er oppført av bindingsverk.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 1981 og malte balkongdører i tre fra 2013.

Leiligheten er gjennomgående med utgang til balkong både mot gårdsrommet mot øst, og mot Glengsgaten mot vest. På gulvene er det malt epoxymaling, og det er rekkverk av stålkonstruksjon kledd med glassfasade

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater og malt puss.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Profilerte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Alt utført av BR Rør & Bad AS/Østfold flispartner AS.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med veggheng toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er felles varmtvann i borettslaget.

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

Leiligheten har sikringsskap plassert i felles tavle. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern.

Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall kurser i skapet.

Dokumentasjon fra el-firma foreligger, som viser at installasjonen er utført etter NEK 400:2022.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

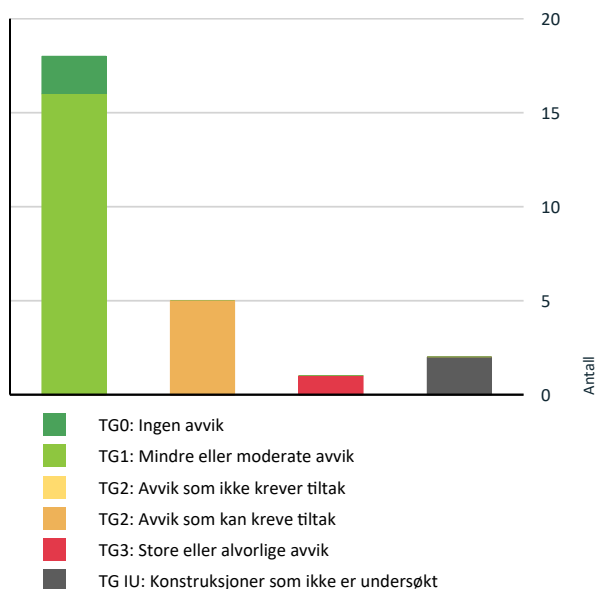
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

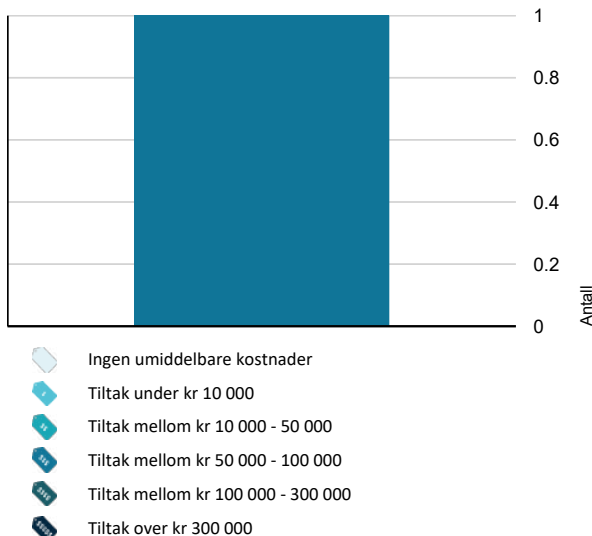
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighets/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstingeniør finner det relevant for leiligheten. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1981

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013.

TG 1 **Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør fra 1981 som trenger justering og malte balkongdører i tre fra 2013.

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

Leiligheten er gjennomgående med utgang til balkong både mot gårdsrommet mot øst, og mot Glengsgaten mot vest. På gulvene er det malt epoxymaling med plastfliser over, og det er rekkverk av stålkonstruksjon kledd med glassfasade. Balkongene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015-16.

TG 2 **Andre utvendige forhold**

Blokka er fundamentert med støpte fundamenter og det er ringmur av betong.
Blokken har flatt tak, antagelig tekket med papp/folie.
Delevegger/bærende yttervegger er oppført av betong, og endeveggene i leiligheten er oppført av bindingsverk.
I felles trappegang er det støpte betongtrapper med terrazzo, repos med banebelegg og rekkverk i stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 **Overflater**

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt puss.

TG 3 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt ved kjøkkenøya ca. 22 mm +/- på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Alt utført av BR Rør & Bad AS/Østfold flispartner AS.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Flisleggingen har en lite heldig inndeling i hjørne, med smale kapp og ujevn avslutning. Dette vurderes som en estetisk svakhet og ikke en teknisk feil.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon som er en bekreftelse på at det er utført av fagfolk.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggheng toalett og servant.



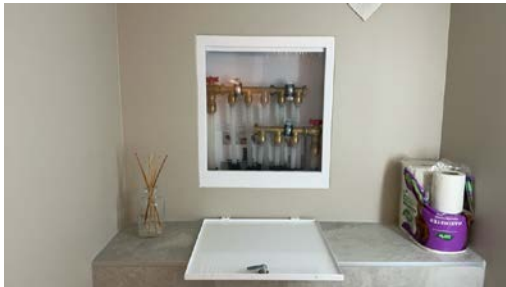
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i kjøkkenskap under stekeovn og bad.

Tilstandsrapport

Innvendig arbeider med vann og avløpsrør er utført som vennetjeneste av fagmann.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



Varmtvannstank

Det er felles varmtvann i borettslaget.

Andre installasjoner

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Leiligheten har sikringsskap plassert i felles tavle. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall kurser i skapet. Dokumentasjon fra el-firma foreligger, som viser at installasjonen er utført etter NEK 400:2022.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Det anbefales regelmessig oppfølging og kontroll av autorisert elektroinstallatør, i tråd med gjeldende anbefalinger for elsikkerhet.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

Tomten ligger i et skrånede terreng som er planert ut og arrondert.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/80 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 800 000

Tillegg for andel fellesformue	+	129 396
Frادrag for andel felles gjeld	-	277 179

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	84 564
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingenør	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	89 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 730 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	80	2		82	15
Kjeller		5		5	
SUM	80	7			15
SUM BRA	87				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Thomas Hågensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	99		0	3917.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glengsgata 10 A

Hjemmelshaver

Glengshølen Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GLENGSHØLEN BORETTSLAG	948806789		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Andersen Jeanett, Hågensen Thomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
408	149 725	129 396 31.12.2024	277 179 01.09.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte gangstier, grøntarealer, heller og lekestativ. Tomten er felles for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Eier/revkurent 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/revkurent, 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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HG3177>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250068	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jeanett Andersen	Thomas Hågensen
Gateadresse	
Glengsgata 10A	
Poststed	Postnr
SARPSBORG	1707
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	33520899

Document reference: 1109250068

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet er totalrenovert
Arbeid utført av	Br rør & bad AS / Østfold flispartner AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran er nytt juli 2024
-------------	---------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Br rør stått for alt av rør jobb og utstyr montering
Arbeid utført av	Br rør & bad AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvet har ett sted i stuen som heller litt
-------------	---

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El-tjenesten byttet alt av strøm + nytt sikringsskap
Arbeid utført av	El-tjenesten

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elvia har gått over strøm
-------------	---------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250068

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250068

Tilleggs kommentar

Det har vært en vannlekkasje i leiligheten før oppussing, polygon fiksa det før vi totalrenoverte

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1109250068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanett Andersen	a4a48bc079390266cde8 4f2e710216496590906f	08.09.2025 10:03:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Hågsen	00dae9f94d8cb14153243 b7320615f0a0472a444	08.09.2025 09:54:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1109250068

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



BR RØR & BAD AS
Bolignummer H0402, Sverdrups gate 9
1721 SARPSBORG
Tlf: 94284886
firma@brrb.no
Org. nr. 928683699

Sluttrapport bad og kjøkken

VVS-installasjoner

MAL-18 Rev. 08.09.2025

Side 1 av 5

Prosjekt	72 - Bad og kjøkken						
Oppdragsadresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	1	99			10	H0401	SARPSBORG
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Glengsgata 10A				1707	SARPSBORG	
Oppdragsgiver	Firma / Navn					Org. nr.	
	Thomas Hågensen						
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Glengsgata 10A				1707	Sarpsborg	
	Kontaktperson			Telefon		E-post	
	Thomas Hågensen			97746938		Thomas.hgensen@gmail.com	
Ansvarlig	Prosjektansvarlig			Ansvarlig for utfylling			Ansvarlig for kontroll
	Haris Brdanin			Haris Brdanin			Haris Brdanin
Produksjons- underlag	Referanse (alle dokumenter og filer ligger lagret i prosjektets dokumenter på app.jobbox.as)						Notat
Vedlagte bilder	Referanse (alle dokumenter og filer ligger lagret i prosjektets dokumenter på app.jobbox.as)						Notat
	6 stk.						

Kontrollpunkt	Verdi / Kommentar / Avvik	Status / Sign
1. Jordingsmuffe er plassert. Utførelsen er godkjent av installatør?		Ikke relevant 08.09.2025 Haris Brdanin
2. Er stakerør montert?		Ikke relevant 08.09.2025 Haris Brdanin
3. Er fall på liggende rør kontrollerte?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
4. Er avløpsrørene klamret ?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
5. Er sluk plassert riktig til dusj/badekar ?	Sluket har ikke blitt rør/flyttet på.	Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
6. Høyden til avløpet servant/skyllekar riktig høyde?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
7. Riktig dimensjon brukt på avløpet til forskjellige tappepunkter?	110/90mm overgang til wc med gren til 90/40 mm overgang til servant og vaskemaskin.	Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
8. Er isoleringer sjekket?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
9. Rør i rør klamret/plassert riktig?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
10. Veggbokser plassert riktig høyde/avstand?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin

Kontrollpunkt	Verdi / Kommentar / Avvik	Status / Sign
11. Type rør, dimensjon?	18 mm pex påkobling til kobber på badet med luke, overgang til pex rør 15 mm til fordelerskap, samt videre ut til x2 servant, dusj, vaskemaskin og wc	Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
12. Fordelerskap, montert drenerør?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
13. Er rør i rør riktig plassert/merket i fordelerskapet med avstegningsventil?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
14. Er det trykktestet ?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
15. Er det montert aquastopp på kjøkken?	Montert lekkasje stopper på KV pga oppvaskmaskin	Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
16. Er utført i henhold til tegning og beskrivelse?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
17. Utstyr avtalt med kunde i henhold til plassering/høyder?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
18. Silikon i gjennomføringer?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
19. Ryddet?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin

Sjekkliste status	Kontrollert - godkjent
-------------------	------------------------

Signaturer

Signaturer i JobBox er beskyttet ved at dokumentet ikke kan endres etter signering har startet.

Navn Haris Brdanin	Bedrift BR RØR & BAD AS	Signert digitalt i JobBox 08.09.2025 kl. 23:21:08 
-----------------------	----------------------------	--

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_3381_1	
Bildebeskrivelse	

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_3429	
Bildebeskrivelse	

Høiax rør i rør system veggbokser

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_3430	
Bildebeskrivelse	

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_3431	
Bildebeskrivelse	

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_7587	
Bildebeskrivelse	

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_7588	
Bildebeskrivelse	



Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Thomas Hågensen	Glengsgata 10A	1707 (Sarpsborg)	7120
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		thomas.hagensen@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Bytt av innmat i sikringsskap.
Innmat byttet likt mot likt

☐ Nyanlegg ☒ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Glengsgata 10 A	1707 (SARPSBORG)	knr: 3105 gnr: 1 bnr: 99 snr: 73	DUL7677
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2024-05-24	2025-01-20		
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker	

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
El-tjenesten AS	Tuneveien 6	1710 (SARPSBORG)	998416124
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Jasmin Becirevic	69 13 66 66	post@el-tjenesten.no

Forutsetninger lav risiko

Rapportens omfang:

Sikringskap

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i tabellen under: «Forutsetninger lav risiko», er arbeidet å anse som «mindre oppdrag med lav risiko» og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett Nelfo Dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.



Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

1.1 Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

1.2 Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

1.3 Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene og sikkerhetstiltakene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

1.4 Er det slik at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

1.5 Er det slik at endringer og utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK400?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

1.6 Er utstyr i eksisterende installasjon valgt med tanke på bruk og temperatur?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Sluttkontroll ved lav risiko

2.1 Er kontinuitet i alle beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?

Verdi (Ohm)

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke aktuelt

Kommentar:

2.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

Verdi (Megaohm)

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

11.8Mohm

Kommentar:

Hele anlegg



Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

2.3 Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar:

230V

2.4 Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar:

2.5 Er det benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar:

2.6 Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisninger?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar:

2.7 Er utstyret funksjonstestet og funnet i orden?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar:

2.8 Er nødvendig merking av utstyr utført?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar:

2.9 Foreligger brukerveiledning av utstyret?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar:

2.10 Er eller blir dokumentasjon overført til Boligmappa?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kommentar:

Beskrivelse



Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

Montør

Navn

Jasmin Becirevic

Dato

2025-01-17

Signatur

Elektronisk signert av Jasmin Becirevic. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kontrollert av

Navn

Jasmin Becirevic

Dato

2025-01-17

Signatur

Elektronisk signert av Jasmin Becirevic. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



BR RØR & BAD AS
Bolignummer H0402, Sverdrups gate 9
1721 SARPSBORG
Tlf: 94284886
firma@brrb.no
Org. nr. 928683699

Sluttrapport bad og kjøkken

VVS-installasjoner

MAL-18 Rev. 08.09.2025

Side 1 av 5

Prosjekt	72 - Bad og kjøkken						
Oppdragsadresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	1	99			10	H0401	SARPSBORG
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Glengsgata 10A				1707	SARPSBORG	
Oppdragsgiver	Firma / Navn					Org. nr.	
	Thomas Hågensen						
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Glengsgata 10A				1707	Sarpsborg	
	Kontaktperson			Telefon	E-post		
	Thomas Hågensen			97746938	Thomas.hgensen@gmail.com		
Ansvarlig	Prosjektansvarlig			Ansvarlig for utfylling		Ansvarlig for kontroll	
	Haris Brdanin			Haris Brdanin		Haris Brdanin	
Produksjons- underlag	Referanse (alle dokumenter og filer ligger lagret i prosjektets dokumenter på app.jobbox.as)						Notat
Vedlagte bilder	Referanse (alle dokumenter og filer ligger lagret i prosjektets dokumenter på app.jobbox.as)						Notat
	6 stk.						

Kontrollpunkt	Verdi / Kommentar / Avvik	Status / Sign
1. Jordingsmuffe er plassert. Utførelsen er godkjent av installatør?		Ikke relevant 08.09.2025 Haris Brdanin
2. Er stakerør montert?		Ikke relevant 08.09.2025 Haris Brdanin
3. Er fall på liggende rør kontrollerte?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
4. Er avløpsrørene klamret ?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
5. Er sluk plassert riktig til dusj/badekar ?	Sluket har ikke blitt rør/flyttet på.	Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
6. Høyden til avløpet servant/skyllekar riktig høyde?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
7. Riktig dimensjon brukt på avløpet til forskjellige tappepunkter?	110/90mm overgang til wc med gren til 90/40 mm overgang til servant og vaskemaskin.	Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
8. Er isoleringer sjekket?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
9. Rør i rør klamret/plassert riktig?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
10. Veggbokser plassert riktig høyde/avstand?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin

Kontrollpunkt	Verdi / Kommentar / Avvik	Status / Sign
11. Type rør, dimensjon?	18 mm pex påkobling til kobber på badet med luke, overgang til pex rør 15 mm til fordelerskap, samt videre ut til x2 servant, dusj, vaskemaskin og wc	Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
12. Fordelerskap, montert drenerør?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
13. Er rør i rør riktig plassert/merket i fordelerskapet med avstegningsventil?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
14. Er det trykktestet ?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
15. Er det montert aquastopp på kjøkken?	Montert lekkasje stopper på KV pga oppvaskmaskin	Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
16. Er utført i henhold til tegning og beskrivelse?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
17. Utstyr avtalt med kunde i henhold til plassering/høyder?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
18. Silikon i gjennomføringer?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
19. Ryddet?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin

Sjekkliste status	Kontrollert - godkjent
-------------------	------------------------

Signaturer

Signaturer i JobBox er beskyttet ved at dokumentet ikke kan endres etter signering har startet.

Navn	Bedrift	Signert digitalt i JobBox 08.09.2025 kl. 23:21:08
Haris Brdanin	BR RØR & BAD AS	H.B

Vedlegg	
Sjekklisterpunkt nr.	
Tittel	
IMG_3381_1	
Bildebeskrivelse	

Vedlegg	
Sjekklisterpunkt nr.	
Tittel	
IMG_3429	
Bildebeskrivelse	

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_3430	
Bildebeskrivelse	

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_3431	
Bildebeskrivelse	

Røranlegg på badet med rør i rør system - høiax

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_7587	
Bildebeskrivelse	

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_7588	
Bildebeskrivelse	

Tilførsel rør til kjøkken, varmt og kaldt



Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Thomas Hågensen	Glengsgata 10A	1707 (Sarpsborg)	7120
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		thomas.hagensen@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Bytt av innmat i sikringsskap.
Innmat byttet likt mot likt

☐ Nyanlegg ☒ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Glengsgata 10 A	1707 (SARPSBORG)	knr: 3105 gnr: 1 bnr: 99 snr: 73	DUL7677
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Boligblokker	

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
El-tjenesten AS	Tuneveien 6	1710 (SARPSBORG)	998416124
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Jasmin Becirevic	69 13 66 66	post@el-tjenesten.no

Beskrivelse

Bytt av innmat i sikringsskap.
Innmat byttet likt mot likt

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☒ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post



Samsvarserklæring

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn

Jasmin Becirevic

Dato

2025-01-17

Signatur

Elektronisk signert av Jasmin Becirevic. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



BR RØR & BAD AS
Bolignummer H0402, Sverdrups gate 9
1721 SARPSBORG
Tlf: 94284886
firma@brrb.no
Org. nr. 928683699

Sluttrapport bad og kjøkken

VVS-installasjoner

MAL-18 Rev. 08.09.2025

Side 1 av 5

Prosjekt	72 - Bad og kjøkken						
Oppdragsadresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	1	99			10	H0401	SARPSBORG
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Glengsgata 10A				1707	SARPSBORG	
Oppdragsgiver	Firma / Navn					Org. nr.	
	Thomas Hågensen						
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Glengsgata 10A				1707	Sarpsborg	
	Kontaktperson			Telefon		E-post	
	Thomas Hågensen			97746938		Thomas.hgensen@gmail.com	
Ansvarlig	Prosjektansvarlig			Ansvarlig for utfylling			Ansvarlig for kontroll
	Haris Brdanin			Haris Brdanin			Haris Brdanin
Produksjons- underlag	Referanse (alle dokumenter og filer ligger lagret i prosjektets dokumenter på app.jobbox.as)						Notat
Vedlagte bilder	Referanse (alle dokumenter og filer ligger lagret i prosjektets dokumenter på app.jobbox.as)						Notat
	6 stk.						

Kontrollpunkt	Verdi / Kommentar / Avvik	Status / Sign
1. Jordingsmuffe er plassert. Utførelsen er godkjent av installatør?		Ikke relevant 08.09.2025 Haris Brdanin
2. Er stakerør montert?		Ikke relevant 08.09.2025 Haris Brdanin
3. Er fall på liggende rør kontrollerte?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
4. Er avløpsrørene klamret ?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
5. Er sluk plassert riktig til dusj/badekar ?	Sluket har ikke blitt rør/flyttet på.	Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
6. Høyden til avløpet servant/skyllekar riktig høyde?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
7. Riktig dimensjon brukt på avløpet til forskjellige tappepunkter?	110/90mm overgang til wc med gren til 90/40 mm overgang til servant og vaskemaskin.	Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
8. Er isoleringer sjekket?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
9. Rør i rør klamret/plassert riktig?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
10. Veggbokser plassert riktig høyde/avstand?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin

Kontrollpunkt	Verdi / Kommentar / Avvik	Status / Sign
11. Type rør, dimensjon?	18 mm pex påkobling til kobber på badet med luke, overgang til pex rør 15 mm til fordelerskap, samt videre ut til x2 servant, dusj, vaskemaskin og wc	Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
12. Fordelerskap, montert drenerør?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
13. Er rør i rør riktig plassert/merket i fordelerskapet med avstegningsventil?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
14. Er det trykktestet ?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
15. Er det montert aquastopp på kjøkken?	Montert lekkasje stopper på KV pga oppvaskmaskin	Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
16. Er utført i henhold til tegning og beskrivelse?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
17. Utstyr avtalt med kunde i henhold til plassering/høyder?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
18. Silikon i gjennomføringer?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin
19. Ryddet?		Godkjent 08.09.2025 Haris Brdanin

Sjekkliste status	Kontrollert - godkjent
-------------------	------------------------

Signaturer

Signaturer i JobBox er beskyttet ved at dokumentet ikke kan endres etter signering har startet.

Navn Haris Brdanin	Bedrift BR RØR & BAD AS	Signert digitalt i JobBox 08.09.2025 kl. 23:21:08 
-----------------------	----------------------------	--

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_3381_1	
Bildebeskrivelse	

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_3429	
Bildebeskrivelse	

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_3430	
Bildebeskrivelse	

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_3431	
Bildebeskrivelse	

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_7587	
Bildebeskrivelse	

Vedlegg	
Sjekklistepunktnr.	
Tittel	
IMG_7588	
Bildebeskrivelse	

Tilførsel rør til kjøkken, varmt og kaldt

Nabolagsprofil

Glengsgata 10A - Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Roald Amundsens gate 12 Linje 130, 135, 142	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

Skoler

Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 1.1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 5.2 km

Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	10 min
St. Olav Videregående Skole - Østfo...	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

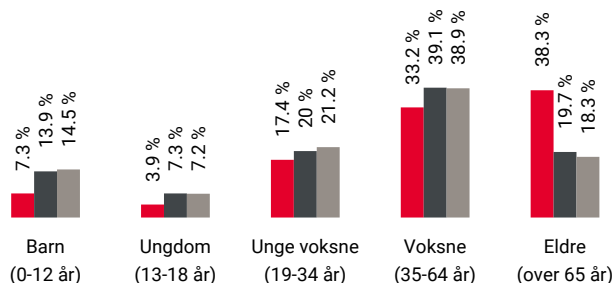
Bra 68/100



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) 74 barn	4 min 0.3 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Kulås barnehage (0-5 år) 68 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100



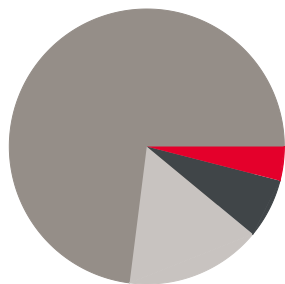
Gateparkering

Vanskelig til tider 74/100

Sport

⚽ Eilertsevja grusbane	3 min	🚶
⚽ Fotball	0.2 km	
⚽ Glengsparken sandvolleyballbane	3 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

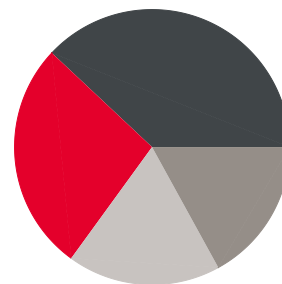
8 min



Vitusapotek Sarpsborg

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



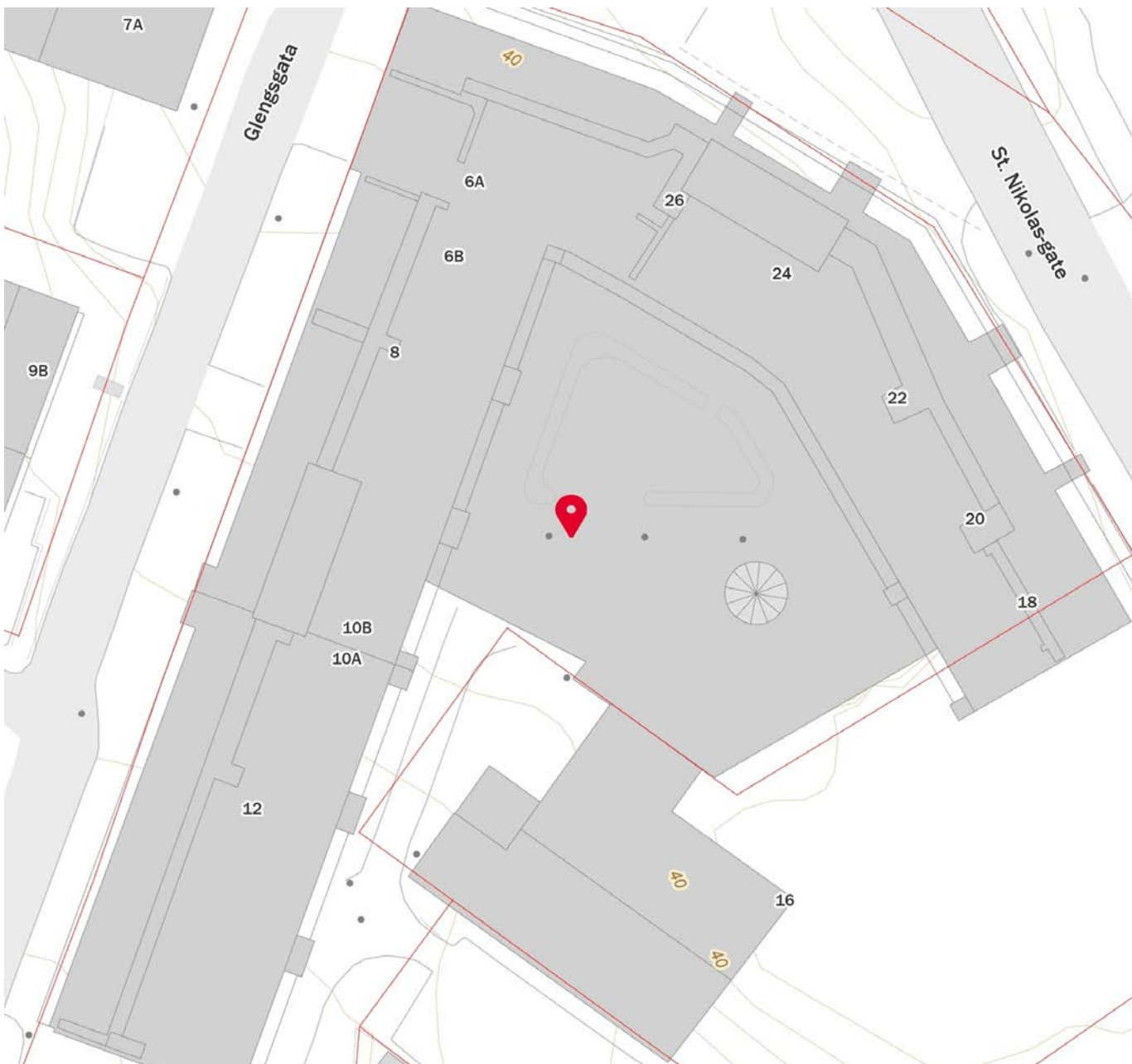
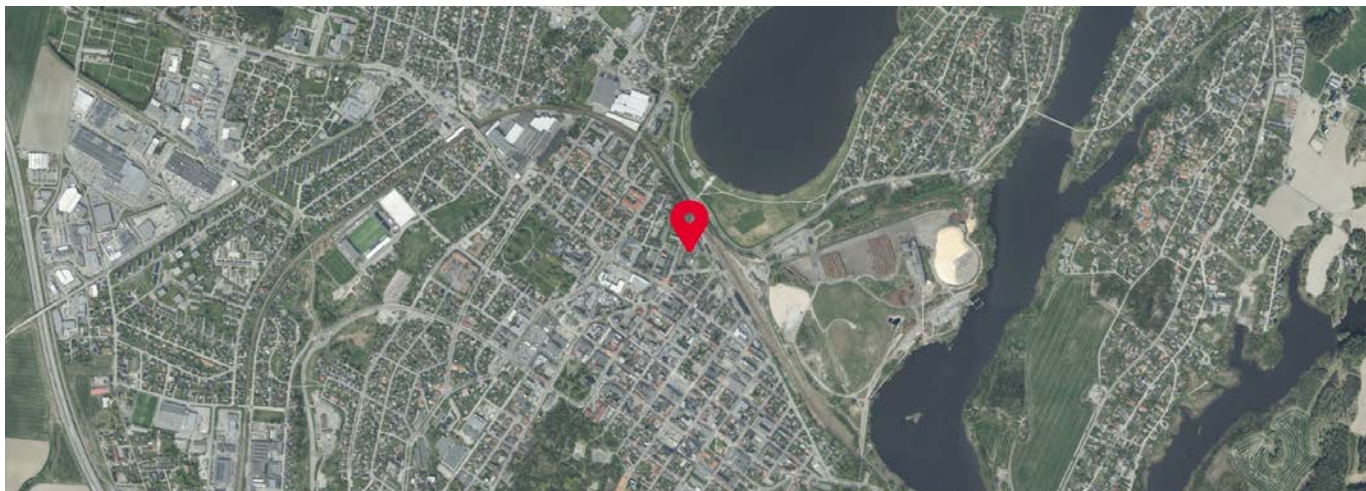
0%

60%

Gleng/Fritznerbakken
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

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



Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 1. september 2025 14:22
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109250068 (gjelder saksnummer 5483669)

Hei

Til info:

Vedrørende din henvendelse er det kommet følgende informasjon fra netteier Elvia:

Vi har nå fått lagt ut informasjon fra sist eltilsyn på kundens Min Side på elvia.no. Der kan eksisterende kunde logge seg på med bankID og få tilgang til blant annet informasjon fra sist eltilsyn. Det er kun på nett, dvs elvia.no dette er tilgjengelig ikke på app på telefon. På Min Side er det kommet en egen knapp for «Mitt eltilsyn», bak denne knappen må kunden velge det aktuelle anlegget de vil sjekke om kunden er abonnent for flere anlegg.

Her er tilbakemelding vedrørende Thomas Hågensen, Glengsgata 10 A, 1707 Sarpsborg.

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 16.07.2025 som en utvidelse.
- Det foreligger 4 avvik som ikke er meldt utbedre ennå.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør

Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 18. september 2025 11:47
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: SV: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1109250068 (gjelder saksnummer 5486506)

Hei

Det er riktig, saken er avsluttet.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

17. september 2025 kl. 14:28 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:

Hei

Har fått mail fra selger her om at dere nå skal ha mottatt rettemeldinger fra el-virksomhet og at sakene dermed er avsluttet.

Stemmer det, og kan du i så fall bekrefte dette tilbake til meg med en mail?

Vennlig hilsen,

Ine M. Bredholt

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

(+47) 69 14 15 45

(+47) 911 55 707 | www.aktiv.no |

Aktiv Sarpsborg AS

Karl Johansgate 1



Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Thomas Hågensen
Glengsgata 10A
1707 SARPSBORG

Saksnummer	5474392
Pinkode	1348
Dokumentdato	17.09.2025
Kontrolldato	16.07.2025
Målnummer	7359992905698524
Inspektør	Freddy Mathisen
Nettkunde	Thomas Hågensen

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 16.07.2025 i Glengsgata 10A, 1707 SARPSBORG.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5474392.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør



Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Thomas Hågensen
Glengsgata 10A
1707 SARPSBORG

Saksnummer	5474392
Pinkode	1348
Dokumentdato	17.09.2025
Kontrolldato	16.07.2025
Målnummer	7359992905698524
Inspektør	Freddy Mathisen
Nettkunde	Thomas Hågensen

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 16.07.2025 i Glengsgata 10A, 1707 SARPSBORG.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5474392.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør

Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 01.09.25 Side 1 av 2

Glengshjlen Borettslag	V ³ r ref.:	94/408
Glengsgata 10 A	Type:	Tilknyttet borettslag
1707 SARPSBORG	Eiere:	Thomas H ³ gensen, J eanett Andersen
Organisasjonsnr: 948 806 789	Andelsnr:	408

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 7 047

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 321
	Felleskostnader - 1	4 497
	Avdrag	688
Tilleggsytelser:	Kabel TV/Bredb ³ nd	541

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.10.2025	Tot. utg. i kr.:	7 117
Felleskostnader:	Renter		1 321
	Felleskostnader - 1		4 497
	Avdrag		688
Tilleggsytelser:	Kabel TV/Bredb ³ nd		611

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	277 179	Gjeld siste ³ rsoppg.:	281 268
Klient ajourf. l ³ n:	23 139 456,21	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	23 481 144

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16363987927, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 01.09.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 01.09.2025: 19 771 097

Andel av saldo: 236 831

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

L³ nenummer: 16364392668, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 01.09.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 01.09.2025: 3 368 360

Andel av saldo: 40 348

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Einar d verland

Adresse: Glengsgata 10 B

Postnr/-sted: 1707 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 46970282

E-post: glengsholen@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	129 396	Gjeld:	281 268	Andre inntekter:	3 682
		Utgifter:	16 272		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	149 725
Andelsnr:	408	Partialobligasjonsnr:	408

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 01.09.25 Side 2 av 2

Glengshjlen Borettslag	V ³ r ref.:	94/408
Glengsgata 10 A	Type:	Tilknyttet borettslag
1707 SARPSBORG	Eiere:	Thomas H ³ gensen, J eanett Andersen
Organisasjonsnr:	948 806 789	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1981

G³ rds/bruksnr: 1/99

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 3918

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr: 88542531

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 21.09.1981

Fnrste innflytting: 21.09.1981

SS Bnr: H0401

E tasje: 04

Oppvarmingstype: Strm

Heis: Nei

Parkeringstype: Felles garasjeanlegg ()

Systeml³ s: Nei

Antall rom: 3

Husdyrhold: Se husordensregler

Oppr. antall rom: 3

Livslp standard: Nei

Kategori: Kategori 1

Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget

2 - Felles forkjpsrett

2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Ordensregler for Glengshølen borettslag, org nr 948806789

Sist endret av generalforsamlingen 29.04.2025

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

- 12.** Verandakasser/blomsterkasser SKAL henges på innsiden av balkongrekkverk. Drensrør og sluk på balkongene skal ettersees og rengjøres med jevne mellomrom og må ikke tildekkes med tepper eller lignende.

13. Dyrehold

1. Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overenstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.
2. Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr. Hold av utekatt tillates ikke i borettslaget.

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

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

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

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

- 13.** Den eller de som påfører Glengshølen borettslag utgifter ved å skade lagets eiendeler ved uaktsom handling, direkte eller indirekte, eller bryter ordensreglene er økonomisk ansvarlig.
- 14.** I søppelrommet må bare papir, plast og vanlig husholdningsavfall legges i de respektive beholdere. Utrangerte møbler, annet innbo og gulvbelegg/parkett, lister, gardinbrett, kjøkkenredskap og lignende må ikke settes i søppelrommet. Dette må man selv besørge

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

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

Ønskes innglassing av balkong helt eller delvis, skal styret forelegges planer/det søkes om, slik at løsning er innenfor krav til dette.

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

Innkjøring fra Glengsgata er KUN forbeholdt utrykningskjøretøy som ambulanse-, brann og politibil. ALL ANNEN INNKJØRING FRA GLENGSGATA er FORBUDT!!!!

Innkjøring til annet formål som for eksempel flytting, håndverksbiler etc. SKAL skje fra innkjøring SEFA.

24. Det er tillatt å grille på balkongene med elektrisk- og gassgrill. Gassbeholderen skal kobles av etter bruk. Kullgrill er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å lagre gassbeholder i bod under bakkenivå.

Styret i Glengshølen borettslag



Vedtekter

for Glengshølen borettslag org nr. 948806789

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 29.04.04, justert på GF 20. april 2006, GF 26. april 2007, GF 23.04.2009 og 06.05.2010.

Vedtatt på generalforsamling 21.03.22: Nye punkt, 5-1 (9), 5-2 (6) og 5-1 (3), eksisterende punkt 5-1 (3) forskjøvet til 5-1 (4), øvrige punkt etter (4) forskjøvet tilsvarende.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

Vedtekter Glengshølen borettslag

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **Andelseierne er pålagt å sørge for at internkontroll av det elektriske anlegget foretas av autoriserte fagfolk hvert 10. år. Dokumentasjon må fremlegges (vedtatt GF 26. april 2007).**

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

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

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

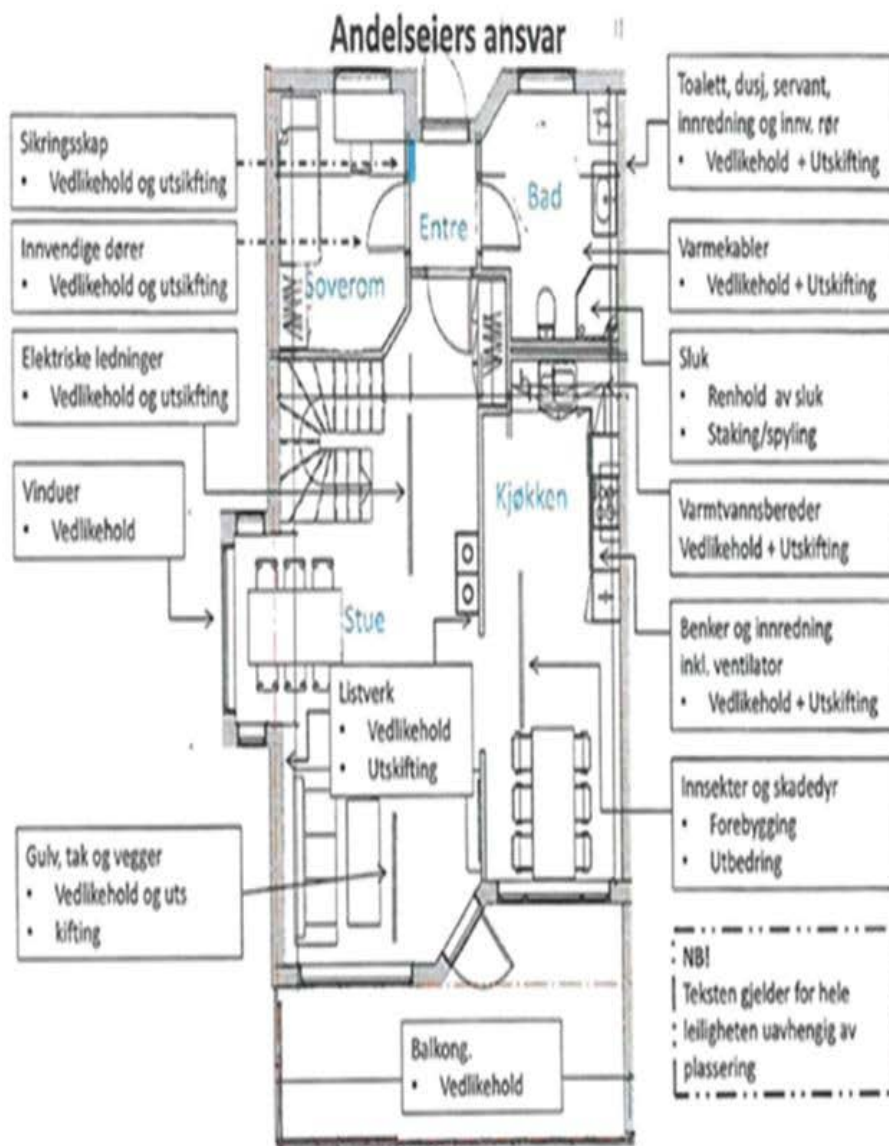
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. **Dersom andelseier må bruke borettslagets forsikring etter skade i leiligheten og skaden skyldes uforsiktighet/uaktsomhet fra andelseier, må andelseier selv betale til enhver tid den gjeldende egenandel (Vedtatt GF 6. Mai 2010)**

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

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

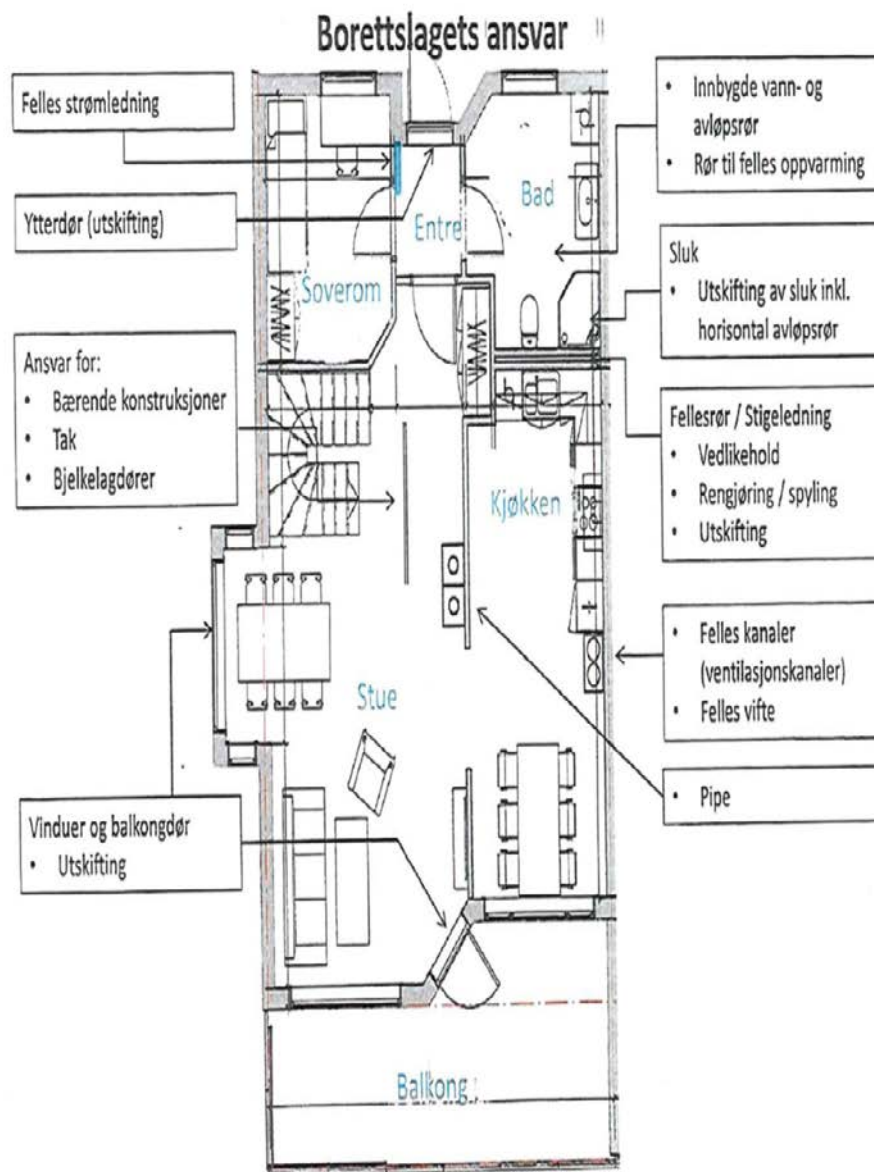


5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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



6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Glengshølen Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00

Sted: Lande Bo

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

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

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

09.04.2025

Hilsen styret i Glengshølen Borettslag

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

1. Konstituering

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

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

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

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

4.1 Tillegg pkt 6 i flg vedlegg 2

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

4.2 Nytt pkt 7 i flg vedlegg 2

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

4.3 Nytt pkt 8 i flg vedlegg 2

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

4.4 Dagens pkt 9 ev nytt pkt 11 i flg vedlegg

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

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

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

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

punkt flyttet i flg vedlegg 2

Forslag til vedtak: forslag vedtas

4.7 Dagens pkt 18 ev nytt pkt 21

fjerne siste linje skrevet i rødt i flg vedlegg 2

Forslag til vedtak: Forslag vedtas

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

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

6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

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

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Henrik Fagernæs og Britt Anita Strand ble valgt i 2024.

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

6.5 Valg av kontaktpersoner i oppgangene for 2 år

Alle tillitsvalgte velges for 2 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Glengshølen Borettslag for 2024

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

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

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

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

Styret har bestått av

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

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

Generalforsamling i 2024 ble avholdt 17.04. på Lande Bosenter.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

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

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

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Ny HMS ble godkjent av styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Fremtidige oppgaver.

1. Nytt tak på blokka. Må trolig gjennomføres i løpet av 2-3 år.
2. Garasjetaket/indreområdet må i løpet av noen år legges på ny. Glengshølen sameie har ca 2 mill.kr. satt av til dette etter forlik med entreprenør Consem AS etter vedlikeholdsarbeider utført 2015/2016.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2025

Resultatregnskap for Glengshjlen Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 089 288	4 000 068	4 089 400	4 505 200
Innkrevde kostnader finans		2 021 676	1 816 764	2 021 700	2 013 200
Innkrevde andre kostnader	1	625 112	539 438	626 700	626 700
Andre inntekter	2	269 803	245 199	259 400	262 800
Sum inntekter		7 005 879	6 601 469	6 997 200	7 407 900
KOSTNADER					
Personalkostnader	3	126 073	104 550	111 000	115 000
Styrehonorar	4	347 200	347 200	361 100	361 100
Arbeidsgiveravgift og pensjon		66 731	63 697	66 600	67 100
Avskrivning	5	16 380	11 082	10 600	16 300
Revisjonshonorar	6	7 625	7 500	8 000	8 000
Forretningsfjrrerhonorar		186 276	186 276	186 300	186 300
Renhold		150 000	150 000	159 000	160 000
Drift og vedlikehold	7	329 370	1 083 456	470 000	670 000
TV/bredb³ nd		533 126	526 354	557 900	558 300
Forsikringer		14 603	13 397	15 000	17 100
Kommunale avgifter		1 272 577	849 000	1 143 300	1 253 100
Eiendomsskatt		328 413	328 413	328 400	328 400
Kostnader str³m, energi		520 988	605 007	650 000	540 000
Andre driftskostnader	8	895 651	878 165	918 900	930 300
Sum kostnader		4 795 012	5 154 096	4 986 100	5 211 000
Driftsresultat		2 210 867	1 447 373	2 011 100	2 196 900
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		1 485	1 360	0	0
Renteinntekter		151 089	87 250	0	0
Rentekostnader		1 358 522	1 145 519	1 373 800	1 323 800
Sum finansielle poster		-1 205 948	-1 056 909	-1 373 800	-1 323 800
Resultat		1 004 919	390 464	637 300	873 100
Disponering av ³rsresultat					
Overf³rt til/fra oppt³jent egenkapital		1 004 919	390 464	0	0

Balanse for Glengshjlen Borettslag

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

Balanse for Glengshjlen Borettslag

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

Glengshjlen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Einar d verland
Styreleder

Tanja Bjørnsdottir
Styremedlem

Rune Stensby
Styremedlem

d ivind Wang
Styremedlem

Frida Elisabeth Pettersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

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

Noter

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

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

Note 2 - Andre inntekter

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

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

Note 3 - Personalkostnader

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

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

Note 4 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 5 - Andre anleggsmidler

	S tiga Park 220 gressklipper	S nrfreser Honda
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 000	28 899
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 000	28 899
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	40 633	6 261
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 367	22 637
i rets avskrivninger :	10 600	5 780
Anskaffelses ³ r :	2021	2023
Antatt levetid i ³ r :	5	5

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 7 - Drift og vedlikehold

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

Vedlikehold omfatter utbedring av terrasser,tekking, betongdekke p³ gulv, nye luker i steniplater, glass p³ veranda, asfalt takbelegg, samt maling i 6 B. I tillegg er det utført internkontroll i fellesomr³ der som service av ventilasjons anlegg, kjøleromsaggregat, brannvarsling og m³rlegger arbeid m.m. Garasje kostnader dreier seg om leddporter og bevegelsessensor..Vedlikehold p³ uteomr³ de gjelder innkjnp av stry og dekkbark..

Styret vurderer det gjennomfjrte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Andre driftskostnader

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

Andre driftskostnader konto 7790: Bakg³ rdsfest, underholdning, juletre, test av asbest og avfall miljrstasjonen m.m.

Note 9 - Bygninger

Tekst	Anskaffet ³ r	Kostpris
Kostpris inkl. tomt	1982	31 009 720
Ladestasjon El.biler	2019	69 375
Leiligheter 2 stk i Glengshjlen sameie	2021	3 608 842
Sum		34 687 937

Tomt gnr. 1 bnr. 99 er eiet.

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

Note 10 - Andre fordringer

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

Note 11 - Endringer egenkapital

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

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	16364392668	16363987927
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	3 613 842	22 500 000
L ³ nesaldo 01.01:	3 450 342	20 682 098
Avdrag i perioden:	53 693	597 602
L ³ nesaldo 31.12:	3 396 649	20 084 496

Pantegjeld

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

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1982 kr 12 479 720.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Glengshølen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Glengshølen Borettslag

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



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Glengshølen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Glengshølen Borettslag som viser et overskudd på kr 1 004 919.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 10. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Ordensregler for Glengshølen borettslag, org nr 948806789

Sist endret av generalforsamlingen 17.04.24

1. Barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende skal ikke henses i gangene (barnevogner kan dog parkeres for kortere tid).
2. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdsrom.
3. Høyrøstet tale i trappeoppgangene bør unngås, spesielt om natten og sent på kvelden.
4. Vi må tenke på våre naboer, og ta hensyn til disse når det gjelder bruk av radio, tv og lignende. Det gjelder særlig etter kl. 2200. Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl. 24.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag i oppgang.
5. Reparasjoner, banking i vegger og lignende må unngås etter kl. 2000 på vanlige ukedager, etter kl. 1700 på lørdager, og det tillates ikke på søndager og helligdager.
6. Det skal varsles styret skriftlig dersom en beboer skal sette i gang omfattende oppussing som medfører støy for naboer. I tillegg skal det settes opp oppslag i oppgang med navn og tlf. nr. man kan treffes på i perioden oppussingen oppføres.
7. Bleier og sanitetsbind må ikke kastes i toalettet. Dersom vask/kraner eller toalett står og drypper/renner, må det utbedres snarest.
8. Felles utgangsdører skal være låst. Unntak kun ved behov for å bære ting til eller fra leilighet. Utvendig lys ved inngangene og lys i trappeoppgangene skal stå på hele døgnet.
9. Det skal ikke henge tøy, tepper og lignende på balkongene lørdag ettermiddag, søn- og helligdager. Snorer fjernes etter bruk. Det skal overhode ikke legges tøy, tepper eller lignende over balkongens rekkverk, eller ut av vindu. Ei heller riste tepper eller lignende fra balkongene unntatt de i 1. etg/bakkeplan.
10. Drensrør og sluk på balkongene skal ettersees og rengjøres med jevne mellomrom. Disse må ikke tildekkes med tepper etc.
11. Dyrehold
 1. Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.
 2. Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr. Hold av utekatt tillates ikke i borettslaget.

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

Dog kan andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er sjanse for borettslagets øvrige beboere.
 3. Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:
 - a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

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

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

12. Den eller de som påfører Glengshølen borettslag utgifter ved å skade lagets eiendeler ved uaktsom handling, direkte eller indirekte, eller bryter ordensreglene er økonomisk ansvarlig.
13. I søppelrommet må bare papir, plast og vanlig husholdningsavfall legges i de respektive beholdere. Utrangerte møbler, annet innbo og gulvbelegg/parkett, lister, gardinbrett, kjøkkenredskap og lignende må ikke settes i søppelrommet. Dette må man selv besørge levert på avfallsstasjon til for eksempel Gatedalen. Ingen elektriske artikler skal settes i søppelrommet, men leveres til miljøstasjon.
14. Tillitsvalgte i de respektive oppgangene skal påse at ordensreglene blir fulgt, og evt. gripe inn når det ansees nødvendig.
15. Saker som ønskes behandlet, meldes skriftlig til styret. Muntlige henvendelser kan ikke regnes med å bli behandlet.
16. Det er IKKE lov å koble privat ventilator (kjøkkenvifte) til byggets felles ventilasjonssystem.
17. Det er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne. Det er heller ikke tillatt å montere varmepumpe i leiligheten.
18. Styret skal varsles om en beboer ønsker å sette opp markise. Det kan ikke settes opp markiser i andre farger enn fargekode Mellomgrå. Om en beboer har markise fra før og må bytte duk, gjelder samme krav til fargekode.

Ønskes innglassing av balkong helt eller delvis, skal styret forelegges planer/det søkes om, slik at løsning er innenfor krav til dette.
19. Det er forbudt å reparere motorkjøretøy i garasjen. Støvsuging av bil er tillatt i garasjene. Dekk eller andre lagrede ting skal oppbevares på egen parkeringsplass, alternativt skal det avklares med styret for plassering andre steder i garasjeanlegget. Garasjeplassen må selvsagt holdes ren og rydding.

20. Det er tillatt å grille på balkongene med elektrisk- og gassgrill. Gassbeholderen skal kobles av etter bruk. Kullgrill er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å lagre gassbeholder i bod under bakkenivå.
21. Sykler kan parkeres på garasjeplass eller i privat bod pga. plassmangel i sykkelboden. Vær varsom med dører, vegger og biler når sykkel trilles til bod/garasje.
22. Den som på grunn av tunge kolli må kjøre inn i fellesarealene, må straks etter av eller pålessing fjerne bilen. Parkering på lagets fellesarealer er forbudt. Dispensasjon kan gis av styret. NB: Større biler over 3,5 tonn skal IKKE kjøres inn på atriet.

Innkjøring fra Glengsgata er KUN forbeholdt utrykningskjøretøy som ambulanse-, brann og politibil. ALL ANNEN INNKJØRING FRA GLENGSGATA ER FORBUDT!!!!

Innkjøring til annet formål som for eksempel flytting, håndverksbiler etc. SKAL skje fra innkjøring SEFA.

23. Skilt ved inngangsdør, på postkasse og på ringeklokke skal ikke overskrives, klistres lapp over eller lignende ved endring. Da skal det bestilles nye skilt med påført ønsket navn. Bestillingen gjennomføres av styret. Kostnaden for dette, vil bli fakturert andelseier.

Styret i Glengshølen borettslag

16. februar 2021

Ordensregler for Glengshølen borettslag, org nr 948806789

Sist endret av generalforsamlingen 17.04.24

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

Balkongen skal IKKE brukes som lagringsplass for søppel, utrangerte møbler eller lignende. Ved rengjøring av balkongen MÅ vi være varsomme med bruk av vann, slik at det ikke renner ned til naboen under.

12. Verandakasser/blomsterkasser SKAL henges på innsiden av balkongrekkverk.
Drensrør og sluk på balkongene skal ettersees og rengjøres med jevne mellomrom og må ikke tildekkes med tepper eller lignende.

13. Dyrehold

1. Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.
2. Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr. Hold av utekatt tillates ikke i borettslaget.

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

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

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

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

13. Den eller de som påfører Glengshølen borettslag utgifter ved å skade lagets eiendeler ved uaktsom handling, direkte eller indirekte, eller bryter ordensreglene er økonomisk ansvarlig.
14. I søppelrommet må bare papir, plast og vanlig husholdningsavfall legges i de respektive beholdere. Utrangerte møbler, annet innbo og gulvbelegg/parkett, lister, gardinbrett, kjøkkenredskap og lignende må ikke settes i søppelrommet. Dette må

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

15. Tillitsvalgte i de respektive oppgangene skal påse at ordensreglene blir fulgt, og evt. gripe inn når det ansees nødvendig.
 16. Saker som ønskes behandlet, meldes skriftlig til styret. Muntlige henvendelser kan ikke regnes med å bli behandlet.
 17. Det er IKKE lov å koble privat ventilator (kjøkkenvifte) til byggets felles ventilasjonssystem.
 18. Det er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne. Det er heller ikke tillatt å montere varmepumpe i leiligheten.
 19. Skilt inngangsdør, postkasse, ringeklokke skal ikke overskrives, klistre lapp eller lignende ved endring. Da skal det bestilles nye skilt med påført ønsket navn. Kostnaden for dette, vil bli fakturert andelseier.
 20. Styret skal varsles om en beboer ønsker å sette opp markise. Det kan ikke settes opp markiser i andre farger enn fargekode Mellomgrå. Om en beboer har markise fra før og må bytte duk, gjelder samme krav til fargekode.
- Ønskes innglassing av balkong helt eller delvis, skal styret forelegges planer/det søkes om, slik at løsning er innenfor krav til dette.
- Se eget infoskriv om markiser, innglassing av balkong helt eller delvis.
21. Det er forbudt å reparere motorkjøretøy i garasjen. Støvsuging av bil er tillatt i garasjene. Dekk eller andre lagrede ting skal lagres på egen parkeringsplass, alternativt skal det avklares med styret for plassering andre steder i garasjeanlegget. Garasjeplassen må selvsagt holdes ren og ryddig selv om det tillates plassert mer enn tidligere.
 22. Sykler kan parkeres på garasjeplass eller i bod pga plassmangel i sykkelboden. Vær varsom med dører, vegger og biler når sykkel trilles til bod/garasje.
 23. Den som på grunn av tunge kolli må kjøre inn i fellesarealene, må straks etter av eller pålessing fjerne bilen. Parkering på lagets fellesarealer er forbudt. Dispensasjon kan gis av styret. NB: Større biler over 3,5 tonn skal IKKE kjøres inn på atriet.
- Innkjøring fra Glengsgata er KUN forbeholdt utrykningskjøretøy som ambulanse-, brann og politibil. ALL ANNEN INNKJØRING FRA GLENGSGATA er FORBUDT!!!!
- Innkjøring til annet formål som for eksempel flytting, håndverksbiler etc SKAL skje fra innkjøring SEFA.
24. Det er tillatt å grille på balkongene med elektrisk- og gassgrill. Gassbeholderen skal kobles av etter bruk. Kullgrill er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å lagre gassbeholder i bod under bakkenivå.

Styret i Glengshølen borettslag

Forslag til generalforsamling april 2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Glengshølen Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Lande Bo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Borge

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 20

Antall fullmakter: 2

Antall stemmeberettigede: 22

I tillegg møtte:

Medeiere/andre: 7

Fra Sobbl: Vigdis Borge

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Elin Danton og Henrik Fagernæs

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning

4. Innkomne saker

4.1 Tillegg pkt 6 i flg vedlegg 2

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg som lå i innkallingen. Dersom tilleggene vedtas, forskyves de eksisterende punktene tilsvarende.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt - enstemmig

4.2 Nytt pkt 7 i flg vedlegg 2

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2 som lå i innkallingen

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt - enstemmig

4.3 Nytt pkt 8 i flg vedlegg 2

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2 som lå i innkallingen

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt - enstemmig

4.4 Dagens pkt 9 ev nytt pkt 11 i flg vedlegg 2

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2 som lå i innkallingen

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt - enstemmig

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

tillegg skrevet i rødt i flg vedlegg 2 som lå i innkallingen

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt - enstemmig

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

punkt flyttet i flg vedlegg som lå i innkallingen

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt - enstemmig, men korrigert til nytt pkt 19 i flg vedlegg i innkalling

4.7 Dagens pkt 18 ev nytt pkt 21

fjerne siste linje skrevet i rødt i flg vedlegg 2 som lå i vedlegget

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt - enstemmig, men korrigert til nytt pkt 20

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:

Styret får kr 361.100,- til intern fordeling, som er i flg budsjett - enstemmig

6. Valg

6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Øivind Wang, Frida Elisabeth Pettersen og Tanja Bjørnsdottir er på valg. Styret foreslår å minske styret med 1 styremedlem og derfor velge 2 styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens innstilling: Øivind Wang og Frida Elisabeth Pettersen.

Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Øivind Wang og Frida Elisabeth Pettersen - enstemmig

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Britt Anita Strand ble valgt i 2024

Valgkomiteens innstilling: Henrik Fagernæs

Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Henrik Fagernæs - enstemmig

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Henrik Fagernæs og Britt Anita Strand ble valgt i 2024.

Valgkomiteens innstilling: Henrik Fagernæs og Abdul Jabbar Kasim Jabbar

Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Henrik Fagernæs og Abdul Jabba Kasim Jabbar - enstemmig

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

Vedtak:

Valgt ble: Øivind Wang med Einar Øverland som vara

6.5 Valg av kontaktpersoner i oppgangene for 2 år

Alle tillitsvalgte velges for 2 år. I 2023 ble følgende personer valgt:

St. Nikolas gate 18 Tanja Bjørnsdottir

St. Nikolas gate 20 ble ingen valgt. Gunvor Lampe ble valgt for restperiode i 2024

St. Nikolas gate 22 Fridtjof Klein

St. Nikolas gate 24 Frida Pettersen

St. Nikolas gate 26 Emilie Nilsen. Marie B. Ingvaldsen overtok i 2024

Glengsgata 6 Abdul Jabbar Kasim Jabbar

Glengsgata 8 Marius Hirstad. Einar Øverland overtok i 2024

Glengsgata 10A Thor Thorvaldsen

Glengsgata 10B Einar Øverland

Glengsgata 12 Elling Syrrist

Glengsgata 14 Geir Johansen

Valgkomiteens innstilling: alle gjenvelges bortsett fra i

Glengsgata 6 hvor Rune Stensby foreslås

Glengsgata 8 hvor Kathrine Marie Adamsen foreslås

Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Valgkomiteens innstilling - enstemmig

St. Nikolas gate 18 Tanja Bjørnsdottir

St. Nikolas gate 20 Gunvor Lampe

St. Nikolas gate 22 Fridtjof Klein

St. Nikolas gate 24 Frida Pettersen

St. Nikolas gate 26 Marie B. Ingvaldsen

Glengsgata 6 Rune Stensby

Glengsgata 8 Kathrine Marie Adamsen

Glengsgata 10A Thor Thorvaldsen

Glengsgata 10B Einar Øverland

Glengsgata 12 Elling Syrrist

Glengsgata 14 Geir Johansen

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg 29.4.2025

Vigdis Borge, møteleder (sign)

Elin Danton, protokollvitne (sign)

Henrik Fagernæs, protokollvitne (sign)

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Glengshølen Borettslag onsdag 17.04.2024 kl. 19:30 - Lande Bosenter,

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Borge

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 12

Antall fullmakter: 4

Antall stemmeberettigede: 16

I tillegg møtte

Medeier/andre: 4

Fra SOBBL: Vigdis Borge

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Marith Ødegaard Dvergsnes og Elisabeth Hansen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden godkjent

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Legge til tekst på ordensregel 22

Styret ønsker at regler om inn- og utkjøringer i borettslaget legges til ordensreglene.

Styrets forslag: Legge til følgende tekst i ordensregel 22: "Innkjøring fra Glengsgata er KUN forbeholdt utrykningskjøretøy som ambulanse-, brann og politibil. ALL ANNEN INNKJØRING FRA GLENGSGATA ER FORBUDT!!!!

Innkjøring til annet formål som for eksempel flytting, håndverksbiler etc SKAL skje fra innkjøring SEFA."

Vedtak:

Foreslått tekst vedtas enstemmig

4.2 Fra styret: HMS/Internkontroll dokument (informasjon)

Styret har utarbeidet et internkontrolldokument i forbindelse med HMS i Glengshølen borettslag / Glengshølen sameie for å sikre trygge og sikre boforhold for beboerne. Dette er ment som en informasjonssak for beboerne, og skal kun tas til orientering under generalforsamlingen

Vedtak:

tatt til etterretning.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag: Kr 347.200,- til intern fordeling

Vedtak:

Kr 347.200,- til intern fordeling

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Einar Øverland er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Einar Øverland velges for 2 år.

Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Einar Øverland - enstemmig

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Rune Stensby er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Rune Stensby velges for 2 år.

Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Rune Stensby - enstemmig

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Henrik Fagernæs er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Britt Anita Strand velges for 1 år.

Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Britt Anita Strand

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Henrik Fagernæs og Britt Anita Strand er på valg

Valgkomiteens innstilling: Henrik Fagernæs og Britt Anita Strand velges for 1 år.

Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Henrik Fagernæs og Britt Anita Strand

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Øivind Wang som delegat og Einar Øverland som vara

6.6 Valg av kontaktpersoner i oppgangene for restperiode

Grunnet flytting fra flere beboere skal det velges nye kontaktpersoner i de oppgangene dette berører. Kandidater velges for restperiode frem til generalforsamling 2025.

Valgkomiteens innstilling:

St. Nikolas gate 20: Gunvor Lampe overtar for Hans Petter Iversen

St. Nikolas gate 26: Marie B Ingvaldsen overtar for Emilie Nilsen

Det er også et ønske om at noen velges i oppgangen til Glengsgata 8

Forslag til Glengsgata 8: Einar Øverland

Andre forslag: ingen

Vedtak:

Forslagene vedtatt

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 17.04.2024.

Vigdis Borge, møteleder (sign)

Marith Ødegaard Dvergsnes, protokollvitne (sign)

Elisabeth Hansen, protokollvitne (sign)

Glengshølen Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 17.04.2024 kl. 19:30

Lande Bosenter

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

- 4.1 Fra styret: Legge til tekst på ordensregel 22
- 4.2 Fra styret: HMS/Internkontroll dokument (informasjon)

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlem for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år
- 6.6 Valg av kontaktpersoner i oppgangene for restperiode

28.03.2024 - **Glengshølen Borettslag**

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Legge til tekst på ordensregel 22

Styret ønsker at regler om inn- og utkjøringer i borettslaget legges til ordensreglene.

Styrets forslag: Legge til følgende tekst i ordensregel 22: "Innkjøring fra Glengsgata er KUN forbeholdt utrykningskjøretøy som ambulanse-, brann og politibil. ALL ANNEN INNKJØRING FRA GLENGSGATA ER FORBUDT!!!!

Innkjøring til annet formål som for eksempel flytting, håndverksbiler etc SKAL skje fra innkjøring SEFA."

4.2 Fra styret: HMS/Internkontroll dokument (informasjon)

Styret har utarbeidet et internkontrolldokument i forbindelse med HMS i Glengshølen borettslag / Glengshølen sameie for å sikre trygge og sikre boforhold for beboerne. Dette er ment som en informasjonssak for beboerne, og skal kun tas til orientering under generalforsamlingen.

(Dokumentet vedlagt)

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Einar Øverland
Styremedlem, Rune Stensby
Styremedlem, Øivind Wang
Styremedlem, Frida Elisabeth Pettersen
Styremedlem, Tanja Bjørnsdottir
Varamedlem, Henrik Fagernæs

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Einar Øverland er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Einar Øverland velges for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Rune Stensby er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Rune Stensby velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Henrik Fagernæs er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Britt Anita Strand velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Henrik Fagernæs og Britt Anita Strand er på valg

Valgkomiteens innstilling: Henrik Fagernæs og Britt Anita Strand velges for 1 år.

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

6.6 Valg av kontaktpersoner i oppgangene for restperiode

Grunnet flytting fra flere beboere skal det velges nye kontaktpersoner i de oppgangene dette berører. Kandidater velges for restperiode frem til generalforsamling 2025.

Valgkomiteens innstilling:

St. Nikolas gate 20: Gunvor Lampe overtar for Hans Petter Iversen

St. Nikolas gate 26: Marie B Ingvaldsen overtar for Emilie Nilsen

Det er også et ønske om at noen velges i oppgangen til Glengsgata 8

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Glengshølen Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Glengshølen Borettslag for 2023

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

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

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

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

Styret har bestått av

Styreleder, Einar Øverland
Styremedlem, Rune Stensby
Styremedlem, Øivind Wang
Styremedlem, Frida Elisabeth Pettersen
Styremedlem, Tanja Bjørnsdottir
Varamedlem, Henrik Fagernæs

Valgkomite Britt Anita Strand og Henrik Fagernæs

Det er avholdt 12 styremøter i 2023. 74 saker er behandlet.

Generalforsamling i 2023 ble avholdt 20.04. på Lande Bosenter.

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Alle fellesområder og alle leiligheter har fått felles brannvarsling via SFTY AS (2022). Til info ville ikke sameierne i de 8 selveierleilighetene være med.

Innkjøp av ny garasjeport. Pga mye problemer med den gml garasjeporten ble det besluttet å kjøpe ny. Vi valgte å gå for samme leverandør som den gamle nemlig Assa Abloy, som vi har vært meget fornøyd med oppfølging fra.

Ny fasadekledning i oppgang 14 er gjennomført. Samtidig har bod i 1 etg. fått ny inngang. Nå er lekkasjens inn til leilighet i 1 etg. blitt tett. En skade som har vedvart og skapt problemer i lang tid.

Nye brannluker i alle oppganger. De gamle virket ikke lenger og skulle utløses ved en gasspatron, nå endret til elektronisk løsning. Alle 11 måtte skiftes ut med nye. Dette var en del av brannvernet og var viktig å få utbedret. Firma som ble benyttet var Velux Commercial Bramo AS. Ved brann trykkes det på utløserknapp ved inngangspartiet.

Bravida har hatt internkontroll på det elektriske. Er gjennomført i fellesanlegg og i leiligheter. Vi har inngått avtale for oppfølging hvert 5 år for fellesområdene. I hver leilighet er det opp til den enkelte beboer, men ihht vedtekter skal det utføres hvert 10 år. Gjennomføring av dette vil bli fulgt opp av styret.

Alle avvik både i fellesområder og i de enkelte leilighetene er nå rettet opp etter at frist ble forlenget.

Etter kontrollen har også Bravida byttet alle skrusikringer med nye "vippe" sikringer i begge Borettslagets hovedtavler.

Innkjøp av ny snøfreser. Vi hadde avtale med snømåking ute på gårdsplassen. Men avtalen ble avsluttet da firma sluttet uten at vi fikk beskjed. Nå har vi kjøpt inn ny flott Honda snøfreser. Planen er at vi skal kunne være selvhjulpne med dette. Det er Einar og Rune som til nå har utført arbeide. Dette har fungert utmerket i vinter.

Vi eier foreløpig 2 av de 8 selveierleilighetene nederst mot jernbanen. Leilighet nr 4 og nr 8. Tidligere hadde vi pusset opp nr 8. Nå har også den i nr 4 blitt pusset opp pga bytte av leietaker. Begge fremstår nå som lyse og pene.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

På parkeringsplassen v/Sefa oppsto det et hull i asfalten. Beboer Jan Roger Pettersen oppdaget dette og tok kontakt med eier av park.plass som er Sarpsborg Kommune. Dette medførte at kommunen kom og la ny asfalt. Et fint initiativ som viser hva den enkelte kan få til.

Styret gjennomførte den årlige bakgårdsfesten den 23.august. Det kan vel nå sies at dette er blitt en tradisjon. Ca 40 stk store og små deltok. Trubadur Nilsemann spilte god musikk, borettslaget spanderte grillmat og drikke til alle som kom.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Multiconsult er igjen engasjerte for og ta en vurdering av garasjetaket til garasje U1 (Sefa garasjen). Forrige rapport er utgått på dato. Taket har vannlekkasjer og det er usikkert hvor mye masse som ligger på taket (borettslagets indre område). Dette må derfor overvåkes. Erstatningen etter forliket med Consem, er satt av til vedlikehold. Nå venter vi på avklaring med prosjekt ny naboblokk, og avventer et forhåpentligvis samarbeid om dette med prosjektet SEFA Park.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.02.2024

Resultatregnskap for Glengshjlen Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innnevde felleskostnader		4 000 068	3 235 800	4 000 000	4 089 400
Innnevde kostnader finans		1 816 764	1 518 636	1 816 300	2 021 700
Innnevde andre kostnader	1	539 438	491 570	524 000	626 700
Andre inntekter	2	245 199	217 274	232 200	259 400
Sum inntekter		6 601 469	5 463 280	6 572 500	6 997 200
KOSTNADER					
Personalkostnader	3	104 550	126 166	124 400	111 000
Styrehonorar	4	347 200	324 500	340 700	361 100
Arbeidsgiveravgift og pensjon		63 697	63 544	65 600	66 600
Avskrivning	5	11 082	10 600	10 600	10 600
Revisjonshonorar	6	7 500	7 375	7 500	8 000
Forretningsfjrerhonorar		186 276	184 434	186 300	186 300
Renhold		150 000	99 026	119 700	159 000
Drift og vedlikehold	7	1 083 456	1 180 367	860 000	470 000
TV/bredb³ nd		526 354	451 056	473 600	557 900
Forsikringer		13 397	12 031	13 800	15 000
Kommunale avgifter		849 000	813 774	944 600	1 143 300
Eiendomsskatt		328 413	328 413	328 400	328 400
Kostnader str³m, energi		605 007	715 084	754 100	650 000
Andre driftskostnader	8	878 165	756 999	738 500	918 900
Sum kostnader		5 154 096	5 073 369	4 967 800	4 986 100
Driftsresultat		1 447 373	389 911	1 604 700	2 011 100
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		1 360	1 299	0	0
Renteinntekter		87 250	24 753	0	0
Rentekostnader		1 145 519	635 125	1 104 500	1 373 800
Sum finansielle poster		-1 056 909	-609 074	-1 104 500	-1 373 800
Resultat		390 464	-219 163	500 200	637 300
Disponering av ³rsresultat					
Overf³rt til/fra oppt³jent egenkapital		390 464	-219 163	0	0

Balanse for Glengshjlen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 12	34 687 937	34 687 937
Andre driftsmidler	5	51 384	33 567
Sum anleggsmidler		34 739 321	34 721 504
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	250
Kundefordringer		10 947	6 543
Andre fordringer	10	14 603	569 713
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 545 339	3 680 518
Konto for skattetrekk-bundne midler		19 877	21 067
Sum omløpsmidler		3 590 765	4 278 090
SUM EIENDELER		38 330 086	38 999 594

Balanse for Glengshjlen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		1 595 645	1 205 181
Sum egenkapital	11	1 604 245	1 213 781
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	24 132 439	24 817 467
Borettsinnskudd	13	12 479 720	12 479 720
Sum langsiktig gjeld		36 612 159	37 297 187
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	8 000
Leverandørgjeld		58 495	429 823
Skyldig off. myndigheter		28 261	30 269
P ³ Inpte renter		10 810	5 167
Annen kortsiktig gjeld	14	16 116	15 366
Sum kortsiktig gjeld		113 681	488 625
Sum gjeld		36 725 841	37 785 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 330 086	38 999 594

Glengshjlen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Einar d'verland
Styreleder

Tanja Bjørnsdottir
Styremedlem

Rune Stensby
Styremedlem

d'ivind Wang
Styremedlem

Frida Elisabeth Pettersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	3 789 465	4 845 491
Endring disponible midler		
i retts resultat	390 464	-219 163
Tilbakeføring avskrivninger	11 082	10 600
Fradrag for gjennomførte investeringer	-28 899	0
Avdrag på lån	-685 028	-847 463
i retts endring av disponible midler	-312 381	-1 056 026
Disponible midler	3 477 084	3 789 465
Omløpsmidler	3 590 765	4 278 090
Kortsiktig gjeld	-113 681	-488 625
Disponible midler	3 477 084	3 789 465

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2023	2022
3606 Kabel-TV	473 688	448 920
3607 Elbil lading	65 750	42 650
Sum	539 438	491 570

Note 2 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	25 999	17 174
3901 Leieinntekter leiligheter	219 200	200 100
Sum	245 199	217 274

Konto 3900 andre inntekter er fakturert avregning vann, avløp og skilt. Konto 3901 er husleie leilighet 4 og 8.

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	91 500	110 800
5020 Feriepenger	0	8 751
5092 Feriepenger	13 050	6 615
Sum	104 550	126 166

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

Note 4 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 5 - Andre anleggsmidler

	Stiga Park 220 gressklipper	Snjfreser Honda
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 000	0
i rets tilgang :	0	28 899
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 000	28 899
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	30 033	482
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 967	28 417
i rets avskrivninger :	10 600	482
Anskaffelses ³ r :	2021	2023
Antatt levetid i ³ r :	5	5

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	880 317	840 930
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	16 179	82 058
6605 Ventilasjon - serviceavtale	0	140 000
6612 Kostnader garasjer	186 960	117 379
Sum	1 083 456	1 180 367

Vedlikehold omfatter trekking av kabler i m², kobling el-komponenter, oppgradering av sikringsskap, tekking av mursteinsvegg, internkontroll i fellesomr³ der, service ventilasjons anlegg, kjrleromsaggregat, brannvarsling, m²rlegger arbeid, og HMS avtale m.m.Garasjeanlegget har blitt malt, og det har blitt monter leddporter med motor.Vedlikehold p³ uteomr³ de omfatter l³pende fast vedlikehold som snrjbrjyting m,m.

Styret vurderer det gjennomf³rte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av m ² telokaler	1 000	0
6301 Kostnader leiligheter	72 242	93 266
6490 Leie Container	11 928	3 600
6500 Verkt ³ ry og redskap	2 136	6 712
6540 Kontorutstyr	8 261	5 424
6545 Datautstyr	14 498	0
6550 Driftsmateriell	3 006	7 677
6570 Arbeidst ³ ry/verneutstyr	341	0
6725 J uridisk r ³ dgivning	0	3 500
6800 Kontorrekvisita	190	16 397
6860 Kurs og konferanser	0	600
7090 Driftskostn. traktor;maskin	5 219	70
7400 Kontingent- fradragsberettiget	6 423	6 410
7710 Generalforsamling/ ³ rsm ² nte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	5 707	5 622
7771 Diverse purregebyr og renter	-467	-279
7790 Andre driftskostnader	14 557	20 145
7793 Felleskostnad Glengsh ³ hlen sameiet	610 191	585 979
7797 Alarmoverf ³ rjing	120 994	0
7875 Tap p ³ felleskostnader	66	0
Sum	878 165	756 999

Andre driftskostnader konto 7790: Bak³ rdsfest, underholdning, sk³jnte til coax kabel, servering GF, juleavslutning, styre m²nte, ³ rslisens for HMS perm NBBL, m²nkler,avfall milj³stasjonen og gave.

Note 9 - Bygninger

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

Tomt gnr. 1 bnr. 99 er eiet.

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

Note 10 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	14 603	569 713
Sum	14 603	569 713

Note 11 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	1 213 781	1 432 944
i rets resultat	390 464	-219 163
Egenkapital 31.12.	1 604 245	1 213 781

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form ³ l:	Kjøp av leiligheter fra sameiet	Utvendig og innvendig vedlikehold
L ³ nenummer:	16364392668	16363987927
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021	2021
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.06.2043
Opprinnelig l ³ nebeljøp:	3 613 842	22 500 000
L ³ nesaldo 01.01:	3 509 396	21 308 071
Avdrag i perioden:	59 055	625 973
L ³ nesaldo 31.12:	3 450 342	20 682 098

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	370 258	1 110 774
	1	349 700	349 700
	1	340 260	340 260
	1	327 463	327 463
	3	316 555	949 665
	3	309 423	928 269
	6	302 395	1 814 370
	46	289 074	13 297 404
	1	287 501	287 501
	5	256 663	1 283 315
	2	254 251	508 502
	5	236 000	1 180 000
	3	234 532	703 596
	6	175 270	1 051 620

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1982 kr 12 479 720.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2912 Interimskonto utlegg	3 066	0
2940 Skyldige feriepengar	13 050	15 366
Sum	16 116	15 366

Resultat og balanse med noter for Glengshølen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Glengshølen Borettslag

Styreleder	Einar Øverland (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Tanja Bjørnsdottir (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Rune Stensby (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Øivind Wang (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Frida Elisabeth Pettersen (sign.)	12.03.2024

Til generalforsamlingen i
Glengshølen borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Glengshølen Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 390 464. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 12. mars 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Internkontroll

Glengshølen sameie / Glengshølen borettslag

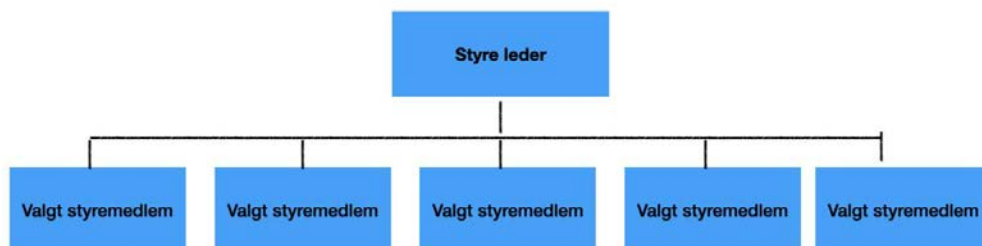
1 - Målsetting.

Det til enhver tid sittende styre har som målsetting å skape trygge, sikre boforhold for alle beboere og gjester.

Samtidig skal de som skal utføre tjenester for beboere, og styre, ikke påføres uønsket hendelser.

Ytre miljø skal i størst mulig grad hensyntas ved at avfall skal behandles iht. myndigheters krav.

2- Ansvar



Det er styreleder ansvar at lov og krav fastlagt av myndigheten overholdes.

3- Elektrisk anlegg

Med grunnlag i statistikk over ulykker og branner med elektrisk årsak har Direktoratet for Brann- og Elsikkerhet, (DBE), satt fokus på el.sikkerhet i alle typer bygninger. (Norges Forsikringsforbund oppgir at 40% av branner i bolig har elektrisk årsak).

3- 1 Visuell kontroll

Feil på det elektriske anlegget skal straks repareres av kvalifisert personell.

Det er styret (felles el. anlegg) og den enkelte beboer (egen leilighet) som har ansvar og plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold, ettersyn og kontroll av elektrisk utstyr og installasjon.

Beboerne skal selv fokusere på følgende elementer:

- *Sjekk at komfyren er skrudd av når du forlater huset eller ved søvn.
(Det finnes komfyrvakter på markedet som kan hjelpe deg med dette.)*
- *Trekk alltid ut støpselet i termostatstyrte apparater som f.eks. kaffetrakter, strykejern og vaffeljern etter bruk (Det finnes nedtellingsur på markedet som kan hjelpe deg med dette.)*
- *Kontroller at varmeovner ikke er tildekket.*
- *Pass på at du aldri bruker sterkere lyspære enn det lampen og skjermen er merket med.*
- *Det skal alltid være noen til stede når vaskemaskiner eller tørketrommel er i bruk.*
- *Rens lofilteret i tørketrommelen jevnlig.*
- *Overdreven bruk av skjøteledninger og dobbelt- kontakter skal unngås.*
- *Det skal bare være fastmonterte ovner og lamper på barnerom.*
- *Kontrollér sikringsskap for varmgang i koplinger jevnlig.*
- *Finnes det gammelt elektronisk utstyr, eksempelvis eldre TV-apparater, anbefales dette skiftet ut.*

4 - Brann

4- 1 Varsling

Den enkelte beboer som oppdager brann skal straks varsle brannvesenet.

I tillegg må beboer også straks varsle de andre beboerne, først i samme oppgang og så øvrige beboere i borrettslaget/sameiet, og om nødvendig andre naboer.

4- 2 Slukking.

Det er installert brannslanger i trappeganger. Brannsluknings apparat skal forefinnes. Dette skal dette snus/ristes én gang i året, slik at pulveret ikke klumper seg.

Kontrolleres jevnlig at manometer pilen står på det grønne feltet.

Alle beboerne skal sette seg godt inn i hvordan apparatet virker.

Brannsluknings apparat krever ettersyn av kompetente personer hvert 10. år.

4 - 3 Automatisk brannvarsling.

Det er i fellesganger og i hver enkelt leilighet installert en røykvarsler fra SFTY AS som går over nett. Alarmstasjon vil ta kontakt med kontaktperson ved brann-/røyk-hendelser.

Deretter den personen som står som kontaktperson for fellesområdene.

Eskaleringstid er 3 minutter. Deretter vil naboer i samme oppgang + nabooppgang + tilslutt hele borettslaget + brannvesenet varsles med alarm.

Det kan være inntil 4 kontaktpersoner knyttet til hver leilighet. Disse legges til i SFTY's app.

OBS: den enkelte beboer kan nullstille varsling ved å aktivisere bryter på røykvarsleren.

Det kan også gjøres på forhånd, hvis man vet at man skal gjøre noe som kan gi utløsning på enheten. Ved å trykke settes den i pause på 10 min.

OBS: For og unngå falsk utrykning fra alarmstasjon/brannvesenet er det viktig at den enkelte beboer nullstiller varsling dersom beboer har full kontroll, og all mulighet for brann er avverget.

4 - 4 Kontroll av brannvarslere

Alle beboere anbefales å støvsuge røykvarsleren forsiktig med børste én gang pr. år for å hindre at støv, fluer o.l. tetter deteksjon- kammeret.

Styre skal om mulig teste brannvarsling med SFTY AS minst en gang årlig.

Det skal testes en sporadisk utvalgt leilighet, eller flere, dette skal dokumenteres.

5 - Brannfarlige produkter

Alle brannfarlige produkter skal oppbevares i originalemballasjen og oppbevares forskriftsmessig.

5-1 Gassflasker

Hvis det brukes gassflasker i den enkelte boenhet er det viktig å være klar over reglene for bruk, vedlikehold og oppbevaring.

- Det er ikke tillatt å oppbevare propanflasker i kjeller eller loft. Flaskene skal oppbevares stående på stabilt underlag. Skal ikke stå i direkte sollys.
- Sørg for god lufting på terrasser hvor det oppbevares gass..

- Sjekk slanger, koblinger og pakninger jevnlig, og bytt ut hvis det er tegn til lekkasje.

5- 2 Tillatt mengde gass/brannfarlig væske

Maksimalt tillatte mengde brannfarlig gass (som propan) i en boenhet, er 55 liter (2x11 kg beholdere) og 10 liter brannfarlig væske (som bensin og rødsprit).

I utvendig bod eller lignende kan det maksimalt oppbevares 90 liter propan og 50 Liter bensin/rødsprit.

5-3 Bruk av levende lys/åpen flamme

Bruk av levende lys kan være en stor potensiell brannfare dersom det ikke brukes rett. Det bør kun benyttes lysestaker av ikke- brennbart materiale. Det bør heller ikke benyttes brennbare pynte- mansjetter rundt lysene når disse brenner.

Det skal alltid være noen til stede når det benyttes levende lys.

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på terrasser/balkong.

5- 5 Rømning/evakuering

Alle beboere skal sjekke om vinduer og dører er lette å åpne i tilfellet en evakuering.

Rømningsveier skal alltid være åpne for fri ferdsel, dette i tillegg til utgangsdør.

Alle beboere i leilighet skal hvert år kontrollere rømnings- mulighet

Styre skal kontrollere rømningsveier og førings- lys for rømning minst en gang pr år, dette skal dokumenteres. [Sjekk med brannvesenet!!!](#)

OBS: Møteplass ved brann er ved parkeringsplass SEFA

Se: vedlegg 11- 1. BRANNINSTRUKS FOR GLENGSHØLEN SAMEIE / GLENGSHØLEN BORETTSLAG

6 - Arbeide på tak / i høyden.

Alt arbeide på tak/ fasade hvor det er mulighet for fall til lavere nivå skal planlegges slik at mulighet for risiko minimaliseres.

OBS: Planleggingen skal dokumenteres der det er særlig fare for liv og helse.

Stiger, personløftere og annet teknisk utstyr som skal benyttes i arbeid skal være typegodkjent og i god teknisk stand. Stiger skal festes før bruk slik at velting utglidning unngås.

Ved arbeide på tak uten godkjent rekkverk skal dette kun foregå i en sone med minst 2m avstand til kant. Dersom arbeide skal foregå nærmere en 2m fra kant, skal det benyttes godkjent fallsikring utstyr, brukere skal ha dokumentert opplæring i bruk av dette.

7 - Bruk av entreprenører / innleid arbeidskraft

Ved bruk av entreprenør/ innleid arbeidskraft har styre ansvar for å kontrollere at den enkelte entreprenør har IK system. I tillegg skal den enkelte entreprenørs ansatt fremlegge godkjent HMS/ID kort.

Ved bruk av innleid arbeidskraft enkeltmannsforetak, skal den enkelte håndverker fremvise HMS/ID kort.

Dersom den enkelte beboer benytter entreprenør / innleid arbeidskraft i sin boenhet, har beboeren ansvar for at myndighetenes krav til nødvendig dokumentasjon fremlegges.

8 - Kontroll av vann / utløp

For å unngå vannlekkasje i bygning/bygninger skal alle beboere hvert år kontrollere tilgang til stoppekran, og at denne fungerer som tiltenkt.

Kraner for vann, og kraner for annet tilsvarende utstyr som vaskemaskin, oppvaskmaskin og diverse, skal kontrolleres slik at den lett kan stenges av.

Alle utløp i gulv kontrolleres (sluk åpnes og renses).

Kran til oppvaskmaskin og annet bør stenges av når leiligheten forlates over lengre tid.

Feil på utstyret skal snares utbedres av kvalifisert personell!

Feil på stoppekraner til de enkelte oppganger skal straks varslet til styrets leder.

9 - Ytre miljø

Styret oppfordrer alle til å ivareta ytre miljø på best mulig måte.

Kildesortering skal utføres i hht kommunens retningslinjer.

Ved bruk av helse- og miljøfarlige produkter, skal tom emballasje destrueres ihht anvisning på emballasjen!

Tomgangskjøring skal unngås.

Alt uteområde skal holdes ryddig og fri for gjenstander som kan forårsake miljøforurensing!

10 - Aktuelle lover / forskrifter.

- Arbeidsmiljøloven
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- IK forskriften)
- Forskrift om brannfarlig vare.
- Forskrift for utførelse av arbeid
- Forskrift om sikkerhet ved arbeid i og drift av elektriske anlegg.
- Byggherreforskriften

11 - Vedlegg:

- 1 Branninstruks for Glengshølen Sameie og Glengshølen borrettslag.
- 2 Sjekkliste for årlig befaring av styre.
- 3 Sjekkliste for årlig kontroll av leiligheter

Dette dokument bør gjennomgås av styre hvert annet år, eller oftere.

=====

- ***Dette IK dokument skal bekjentgjøres ,og utdeles til samtlige beboere og dokumenteres.***
- ***Nye beboere skal straks etter innflytting informeres, dette er et styreansvar***
- ***For de som leier ut sin bolig er det utleiers ansvar å utlevere dette dokument***

Vedlegg 11 - 1

BRANNINSTRUKS FOR GLENGSHØLEN SAMEIE / GLENGSHØLEN BORETTSLAG



- Ser du ild eller røyk, vurder ut fra situasjonen om det er mulig å slukke, hvis ikke:
- Varsle brannvesen på telefon 110
- Lukk vinduer og dører
- Forlat leiligheten, lukk inngangsdøren (NB IKKE LÅS DØREN)
- Rømningsveien er trappegangen eller via rømningsluker på balkong til andre trappeoppganger
- Om mulig, varsle nærmeste naboer i din etasje /oppgang/andre oppganger
- Om mulig, bistå de som trenger hjelp
- Oppmøtested: Parkeringsplass SEFA
- **NB!**
Røykvarsler(e) fra SFTY AS og/eller egne, skal befinne seg i hver enkelt leilighet. Slukkeutstyr som for eksempel min 6 kg pulverapparat bør befinne seg i hver enkelt leilighet. Brannslange befinner seg i trappeoppgang mellom hver etasje.
- Ta ansvar for din egen og andres sikkerhet!

Vedlegg 11 - 2

Sjekkliste for årlig befarings av styre.

Dato / Sign.	Sjekkpunkter
	Brannslanger bygg, sprinkleranlegg garasjer 1 g pr år
	Rømningslys??? Skilt? 1 g pr år
	Rømningsveier (trappeganger, terrasser) 1 g pr år
	Lekeplass (sjekk av apparater) 2 x pr år
	Gårdsplass (2 avløpsrenner) 1 g pr år
	Parkering, garasje, oljeutskiller 1 g pr år
	Lagring maling / løsemidler Løpende
	Stiger / gardintrapper Løpende
	Teknisk utstyr; gressklipper, snøfreser div Kontinuerlig
	Brannrunde fellesområder sameie 2 g pr år
	Ventilasjonsanlegg tak + garasje 1 g pr år

Vedlegg 11 - 3

Sjekkliste for årlig kontroll av leiligheter

Denne liste blir utlevert fra styre til hver enkelt leilighet en gang pr år.

Den enkelte skal kontrollere alle sjekkpunktene innen en angitt tidsfrist og returnere signert liste til styret.

Navn: _____

Adresse: _____

Dato / sign.	Sjekkpunkter
	Sjekk tilgang til vinduer/balkongdør for rømning og rømningsvei på balkonger (må ikke sperres)
	Kontrollert brannvarsler
	Snudd og ristet brannslukningsapparat
	Kontrollert sikringsskap
	Kontrollert for mulige vannlekkasjer (i kj.benk/oppvaskmaskin + div)
	Kontrollert/renset sluk bad + balkong
	Byttet/renset lofilter i tørketrommel
	Kontrollert el.ovner for støv
	Sjekket plassering av hovedkran
	Sjekk at stoppekraner i egen leilighet går løst og ledig



Sarpsborg
kommune

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

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

WALLENTIN AS
Etasje 2 Bredmyra 4
1739 BORGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
22/05128-7

Dato:
27.04.2023

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

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

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Christian Emmerich
virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

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

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

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

GLENGSGATEN BORETTSLAG

SARPSBORG



KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

Telefon 52040

Midlertidig brukstillatelse

(Bygningsl. § 99, pkt. 2,3)

Anm.nr. 542/79

Dato for besikt 14/12 1981

Arbeidssted: Glengsgaten 6 - 14

Bygningens art: Boligblokk

Byggherre: S.O.B.B.L.

Byggemelder: Ark. Dogger, Bergen

Ansvarshavende: E. N. N. v/ Arne Kolberg

Innflytningstillatelse gis for 38 leiligheter.

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

Brannventilasjon i trappehus må bringes i orden.

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 16/12 1981



Gunnar T høvik AS
Postboks 134
1713 GRÅLUM

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

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

Dato:
16.07.2008

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

Saksopplysninger/utredning:

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

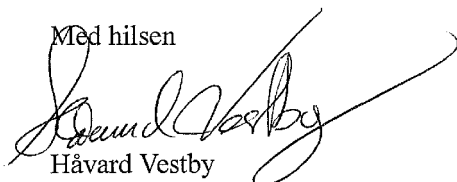
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

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

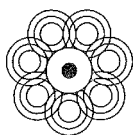
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

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

Med hilsen



Håvard Vestby
Fagansvarlig byggesaker



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

SARPSBORG



KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

Telefon 52 040

Midlertidig brukstillatelse

(Bygningsl. § 99, pkt. 2,3)

Anm.nr. 542/79

Dato for besikt 3. juli 1981

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

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

Brukstillatelse gis for garasjeanlegget i underetasjen.

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

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 6 / 7 1981

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Glengsgata 10A	H0401	1/99/0/73	85	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HÅGENSEN THOMAS 160191*****	Eiendomsrett 1/2	Glengsgata 10A 1707 SARPSBORG	Bosatt
ANDERSEN JEANETT 250993*****	Eiendomsrett 1/2	Nygårdshaugen 26 1739 BORGENHAUGEN	Bosatt

Vegadresse: Glengsgata 10 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1707 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	205 Gleng	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	362808		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1981

1: Bygning 362808: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.12.1981

Bygningsdata

Næringsgruppe	Transport og lagring (H)	BRA Bolig	12077
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1668
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13745
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	3214
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	95

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1981	15.12.1981
Endre bygningsdata	07.04.2022	07.04.2022
Endre bygningsdata	31.05.2022	31.05.2022
Endre bygningsdata	27.04.2023	27.04.2023

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H04	24	2227	0	2227	0	0	0
H03	24	2227	0	2227	0	0	0
H02	24	2227	0	2227	0	0	0
H01	15	1902	0	1902	0	0	0
U01	8	913	1668	2581	0	0	0
K01	0	2581	0	2581	0	0	0

Borettslag

Navn	Glengshølen Borettslag	Org.nr	948806789
Adresse	St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG	Ant. andeler	0

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	1/99/0/64	0	
Seksjon	1/99/0/46	0	
Seksjon	1/99/0/49	0	
Seksjon	1/99/0/17	0	
Seksjon	1/99/0/19	0	
Seksjon	1/99/0/43	0	
Seksjon	1/99/0/51	0	
Seksjon	1/99/0/52	0	
Seksjon	1/99/0/66	0	
Seksjon	1/99/0/1	0	
Seksjon	1/99/0/5	0	
Seksjon	1/99/0/9	0	
Seksjon	1/99/0/14	0	
Seksjon	1/99/0/21	0	
Seksjon	1/99/0/31	0	
Seksjon	1/99/0/32	0	
Seksjon	1/99/0/44	0	
Seksjon	1/99/0/45	0	
Seksjon	1/99/0/53	0	
Seksjon	1/99/0/63	0	
Seksjon	1/99/0/72	0	
Seksjon	1/99/0/4	0	
Seksjon	1/99/0/6	0	
Seksjon	1/99/0/7	0	
Seksjon	1/99/0/8	0	
Seksjon	1/99/0/10	0	
Seksjon	1/99/0/11	0	
Seksjon	1/99/0/12	0	
Seksjon	1/99/0/34	0	
Seksjon	1/99/0/35	0	
Seksjon	1/99/0/36	0	
Seksjon	1/99/0/37	0	
Seksjon	1/99/0/40	0	
Seksjon	1/99/0/41	0	
Seksjon	1/99/0/47	0	
Seksjon	1/99/0/48	0	
Seksjon	1/99/0/50	0	
Seksjon	1/99/0/58	0	

Seksjon	1/99/0/59	0	
Seksjon	1/99/0/65	0	
Seksjon	1/99/0/68	0	
Seksjon	1/99/0/69	0	
Seksjon	1/99/0/71	0	
Seksjon	1/99/0/82	0	
Seksjon	1/99/0/96	0	
Seksjon	1/99/0/13	0	
Seksjon	1/99/0/15	0	
Seksjon	1/99/0/16	0	
Seksjon	1/99/0/18	0	
Seksjon	1/99/0/20	0	
Seksjon	1/99/0/22	0	
Seksjon	1/99/0/23	0	
Seksjon	1/99/0/24	0	
Seksjon	1/99/0/25	0	
Seksjon	1/99/0/26	0	
Seksjon	1/99/0/27	0	
Seksjon	1/99/0/28	0	
Seksjon	1/99/0/29	0	
Seksjon	1/99/0/30	0	
Seksjon	1/99/0/33	0	
Seksjon	1/99/0/38	0	
Seksjon	1/99/0/39	0	
Seksjon	1/99/0/42	0	
Seksjon	1/99/0/54	0	
Seksjon	1/99/0/55	0	
Seksjon	1/99/0/56	0	
Seksjon	1/99/0/57	0	
Seksjon	1/99/0/60	0	
Seksjon	1/99/0/61	0	
Seksjon	1/99/0/62	0	
Seksjon	1/99/0/67	0	
Seksjon	1/99/0/70	0	
Seksjon	1/99/0/73	0	
Seksjon	1/99/0/74	0	
Seksjon	1/99/0/75	0	
Seksjon	1/99/0/76	0	
Seksjon	1/99/0/77	0	
Seksjon	1/99/0/78	0	
Seksjon	1/99/0/79	0	
Seksjon	1/99/0/80	0	
Seksjon	1/99/0/81	0	
Seksjon	1/99/0/83	0	
Seksjon	1/99/0/84	0	
Seksjon	1/99/0/85	0	
Seksjon	1/99/0/86	0	
Seksjon	1/99/0/87	0	
Seksjon	1/99/0/88	0	
Seksjon	1/99/0/89	0	
Seksjon	1/99/0/92	0	

Eiendom	3105 1/99		
Utskriftsdato	29.08.2025	Antall datasett	19

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

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

6 Berørte datasett

- ❗ Kommunedelplan
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN
- ❗ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



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

KpAreaformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Sentrumformål - Nåværende
KpAreaformålOmråde - Grønnstruktur	Tjenesetting - Nåværende
KpAreaformålOmråde - Park - Nåværende	Park - Nåværende
KpAreaformålOmråde - Samferdsle og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Bane - Nåværende
KpSikringSone	Perkering - Nåværende
KpAngittHensynSone	Rasfare
KpGjennomføringSone	Flomfare
KpBestemmelseOmråde	Høyspenningsanlegg
KpFareGrense	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
KpSikringGrense	Bevaring kulturmiljø
KpAngittHensynGrense	Krav om felles planlegging
KpGjennomføringGrense	Bestemmelseområde
KpBestemmelseGrense	Faresone grense
KpInfrastrukturLinje	Sikringsonegrense
KpOmråde	KpAngittHensynGrense
KpAreaGrense	Gjennomføringgrense
	Bestemmelsegrense
	Kraftledning
	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

Bestemmelseområde

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

Angitthensynsone

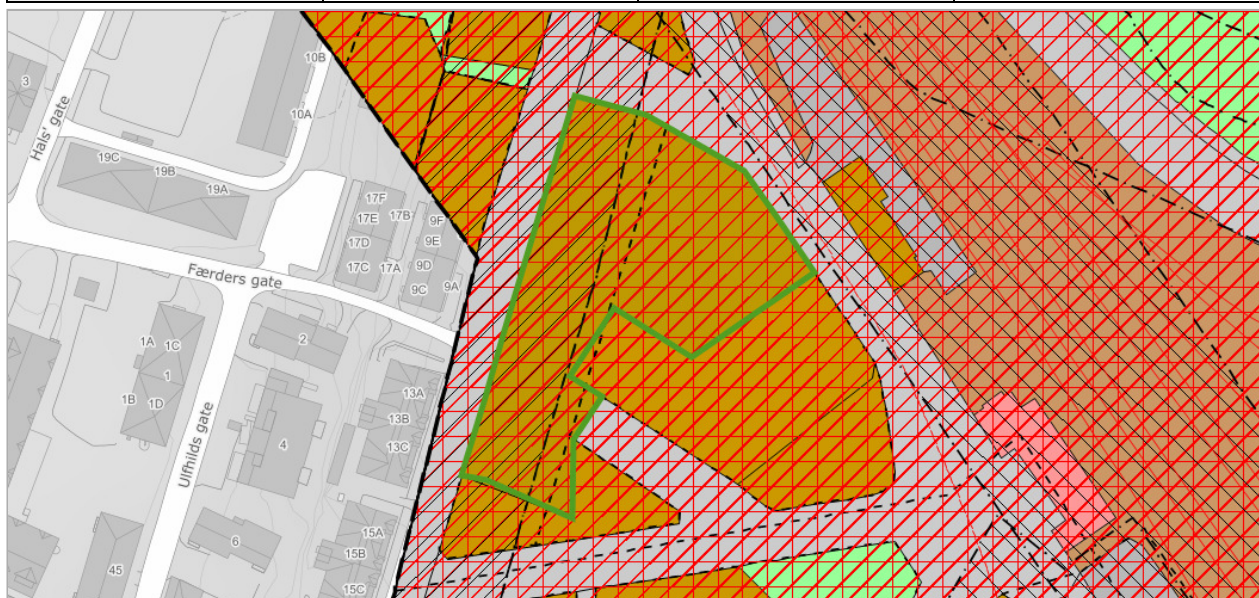
Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru

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



Om datasettet

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

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201601	Kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerie-Klavestad) og Fv.118 Ny Sarpsbru	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201601)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01

Båndleggingsone

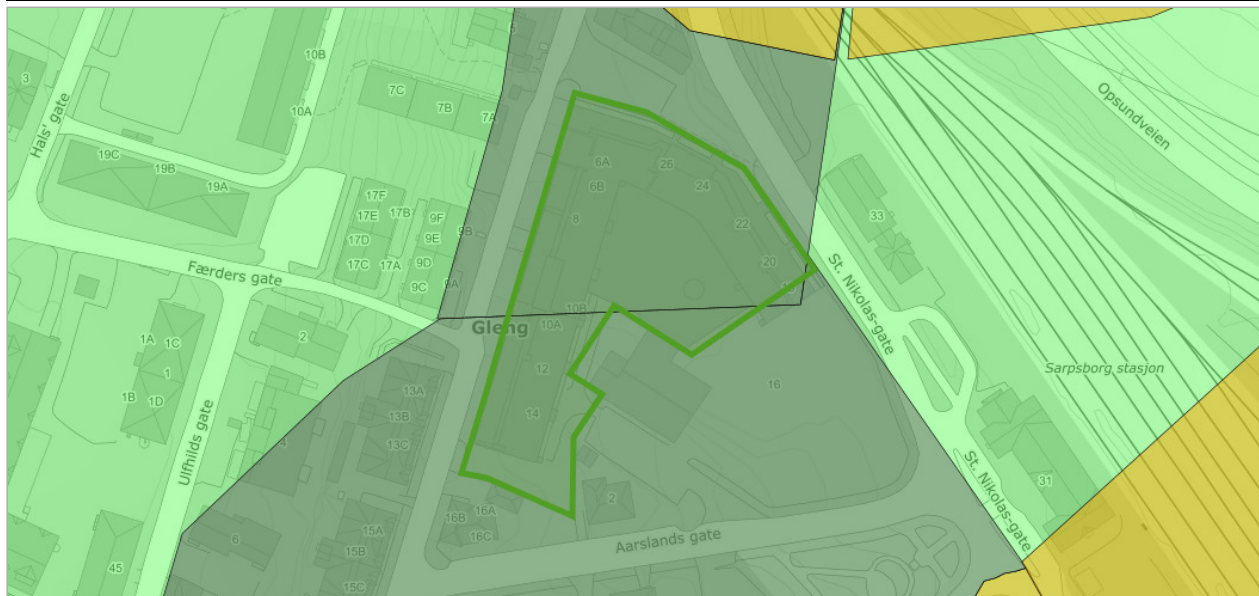
Arealbruksstatus	Båndlegging
(2) Framtidig	(710) Båndlegging for regulering etter pbl.

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.08.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

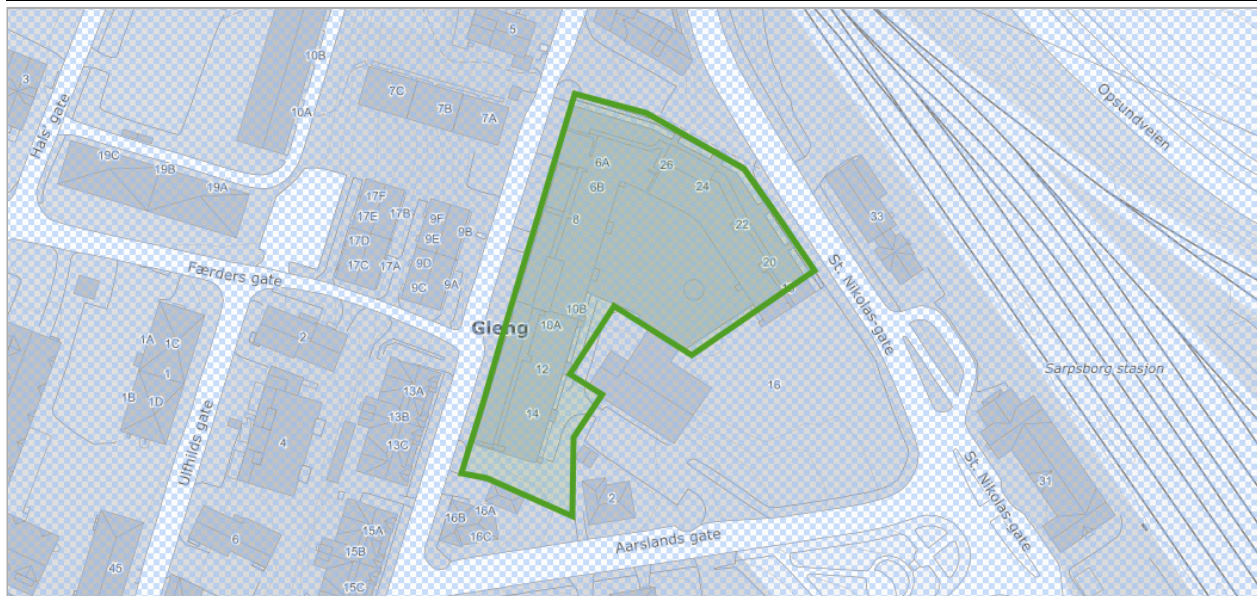
Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare
Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark	Antall
-	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)	2

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	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Friområder
RbFormålOmråde - Fellesområder	Park
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles gårdsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Jernbane
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
RpluridiskLinje	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpPåskrift	Byggegrense
	Eksisterende bebyggelse
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
	Bredde
	Plantilbehør
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11042	Reg.plan for kvartal 54 og 55 - SEF	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11042)

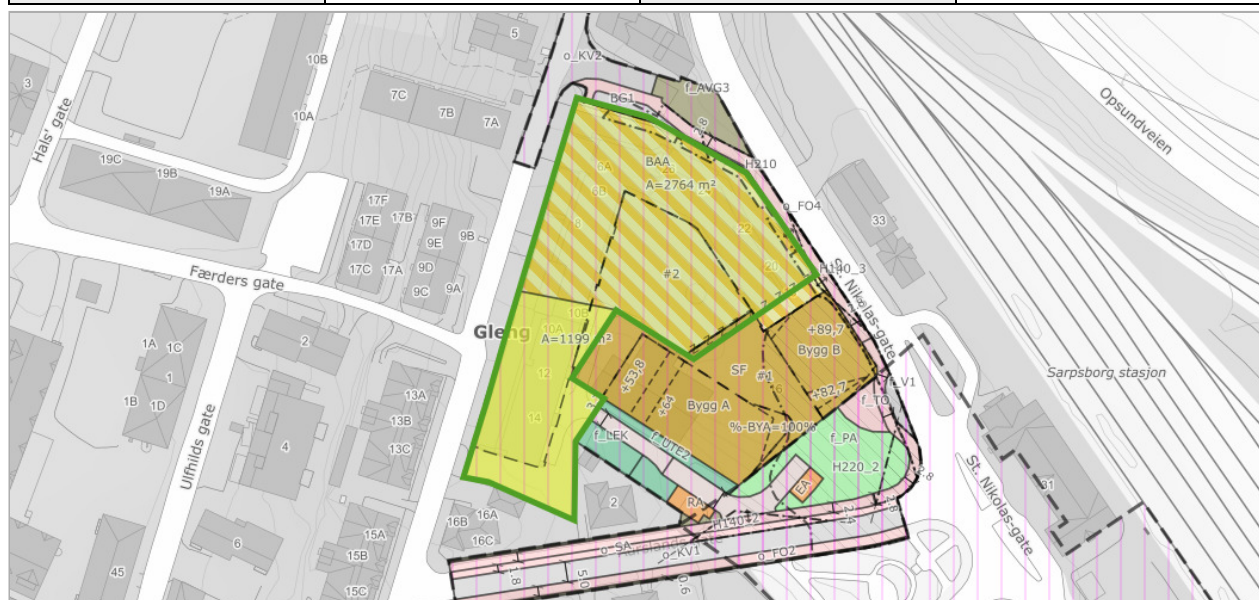
Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Eksist. bygg.	(112) Konsentrert småhusbebyggelse	-
Blokk 5etg.	(113) Blokkbebyggelse	-
Gangvei	(322) Gangvei	-

Gårdsplass	(760) Felles gårdsplass	-
Forretning	(120) Forretning	-
Fl. avkjørsel	(710) Felles avkjørsel	-
Blokk 4etg.	(113) Blokkbebyggelse	-
Blokk 3etg.	(113) Blokkbebyggelse	-

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

Tegnforklaring

RpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Park
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Sykkelveg
	Annen vegggrunn grøntareal
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse blokk
	Sentrumsformål
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Bebyggelse anlegg angitt hovedformål
RpSikringSone	Frisikt
RpStøySone	Rod sone
	Gul sone
RpBestemmelseOmråde	Udefinert
RpBestemmelseGrense	RpBestemmelseGrense
RpRegulertHøyde	RpRegulertHøyde
RpSikringGrense	RpSikringGrense
RpStøyGrense	RpStøyGrense
RpOmråde	Planforslag
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
RpJuridiskLinje	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Eiendomsgrense oppheves
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
RpPåskrift	Felt navn
	Areal
	Utnyttning
	Bredde
	Plantilbehør
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
202305	Kvartal 54 og 55A Sefa	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=202305)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
----------------	-------------------

BAA	(1900) Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
o_FO4	(2012) Fortau
BB	(1113) Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
SF	(1130) Sentrumsformål
f_LEK	(1610) Lekeplass
BG1	(3002) Blå/grønnstruktur

Bestemmelseområde - Pbl 2008

Bestemmelsehjemmel	Bestemmelseområdenavn
(2) vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	#2
(2) vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	#1

Sikringssone - Pbl 2008

Sikring	Hensynsonenavn
(140) Frisikt	H140_3

Støysone - Pbl 2008

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_1
(210) Rød sone iht. T-1442	H210



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 29.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	99	Festenr.		Seksjonsnr.	73
Adresse	Glengsgata 10A, 1707 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal 3 908 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
	Delareal 1 674 m ² BestemmelseOmrådenavn H570_1 KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 1 674 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_01

Delareal	3 917 m ²
KPHensynsonenavn	H310_01
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	2 214 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Gleng
KPBestemmelseHjemmel	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	1 694 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Urban-høy C
KPBestemmelseHjemmel	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	9 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

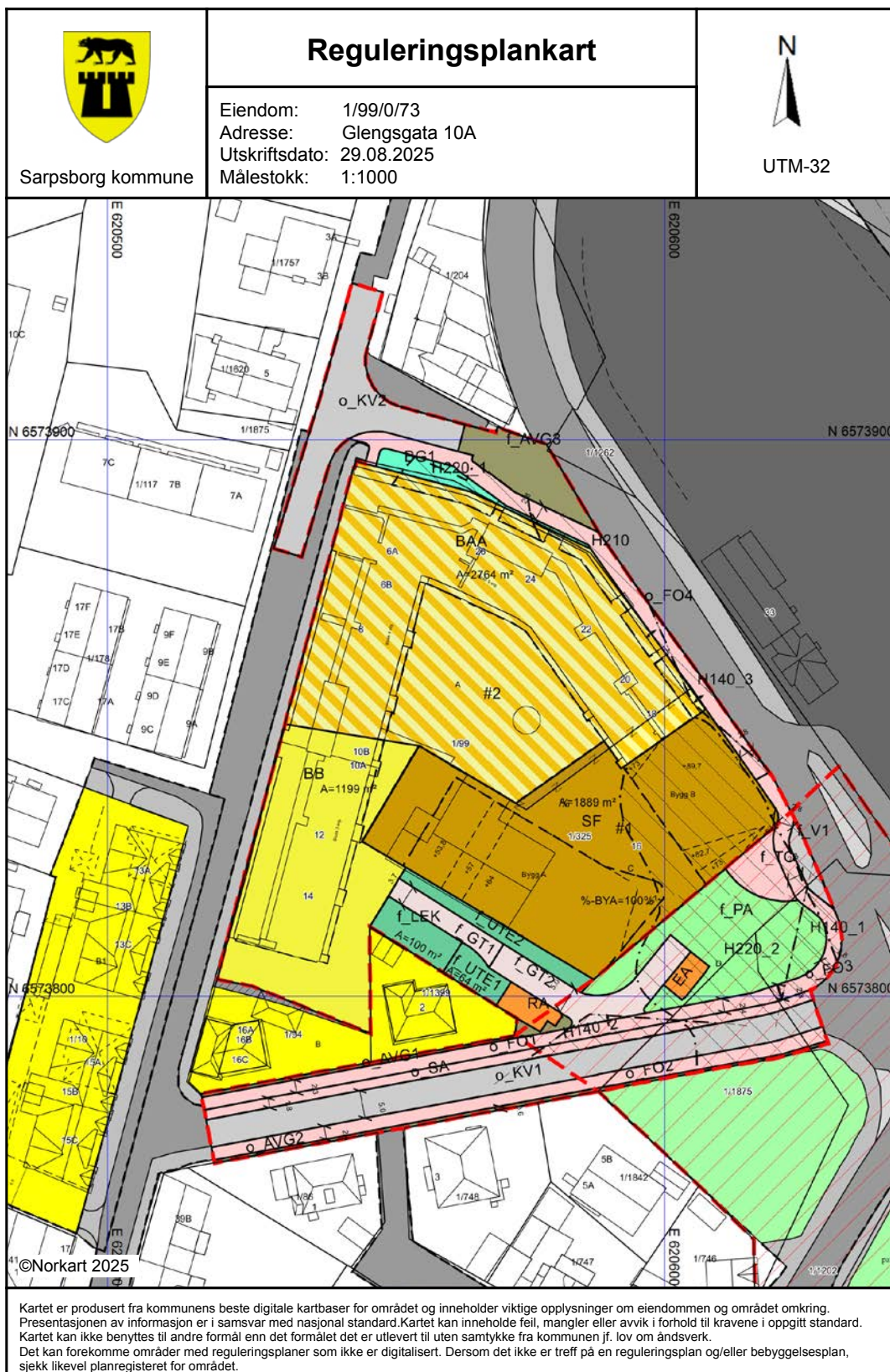
Id	11042
Navn	Kvartal 54 og 55 - SEFA kvartalet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/460/1142.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn Eksist. bygg.
	Delareal 1 069 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn Blokk 5etg.
	Delareal 5 m ² Formål Gangvei Feltnavn Gangvei
	Delareal 1 760 m ² Formål Felles gårdsplass Feltnavn Gårdsplass
	Delareal 1 m ² Formål Forretning Feltnavn Forretning
	Delareal 360 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn Blokk 4etg.
	Delareal 718 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn Blokk 3etg.

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202305
Navn	Kvartal 54 og kvartal 55A (Sefa)

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Tegnforklaring

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



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

REG.PLAN FOR KVARTAL 54 OG 55, SEFA-KVARTALET

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friområder
- ☞ Andre bestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 10.05.1977

Reguleringsbestemmelsene er datert: **30.11.1976**

Revidert:

- § 1.** Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense på kart, sist datert 26.11.1976. Innenfor begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

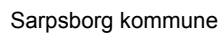
§ 2. Fellesbestemmelser

- a) Det skal anordnes felles underjordisk garasjeanlegg i to plan for områdene A og C. Parkeringen skal opparbeides i det omfang som bygningsrådet bestemmer innenfor rammen av vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.
- b) Adkomsten til det eksisterende forretningsbygg skal være fra parkeringsplass med inngang fra Varteiggata. Adkomsten skal være trafikksikker ved at det anlegges et 6 meter bredt gåområde mellom eksisterende bygg og innkjøring til parkeringsområdet.
- c) Avkjørsel til - og utkjøring fra - parkeringsområdene må være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.
- d) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

§ 3. Område for boligbebyggelse - område A

- a) Innenfor området kan oppføres en boligblokk fra 3 til 4 etasjer + underetasje mot Varteiggata. Underetasjen kan ikke innredes til beboelse.
- b) Gangadkomst til boligene skal være fra gårdsplass.
- c) Området skal bebygges som vist på planen med de etasjehøyder som er fastsatt for hver enkelt bygningdel.
- d) Gesimshøyden må ikke overstige 53,50. Denne høyde refererer til at Varteiggata har de på kartet angitte kotehøyder.
- e) Parkeringsplassen på kjellerplan er knyttet til boligene. Det skal anordnes trappeforbindelse fra dette plan til gårdsplass.
- f) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygtningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan med kotert situasjonsplan som viser avkjørsel, terrengbehandling, lekeplasser, tørkestativ etc.
- g) Hver leilighet skal forsynes med oppholdsbalkong.

- § 4.** Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet, innenfor bygningslovgivningens ramme, og bygningsvedtektene for kommunen, dispensere når særlige grunner taler for det.



Eiendom: 1/99/0/73
Adresse: Glengsgata 10A
Utskriftsdato: 29.08.2025
Målestokk: 1:1000



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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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 10A
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre