PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

GLENGSGATA 10B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

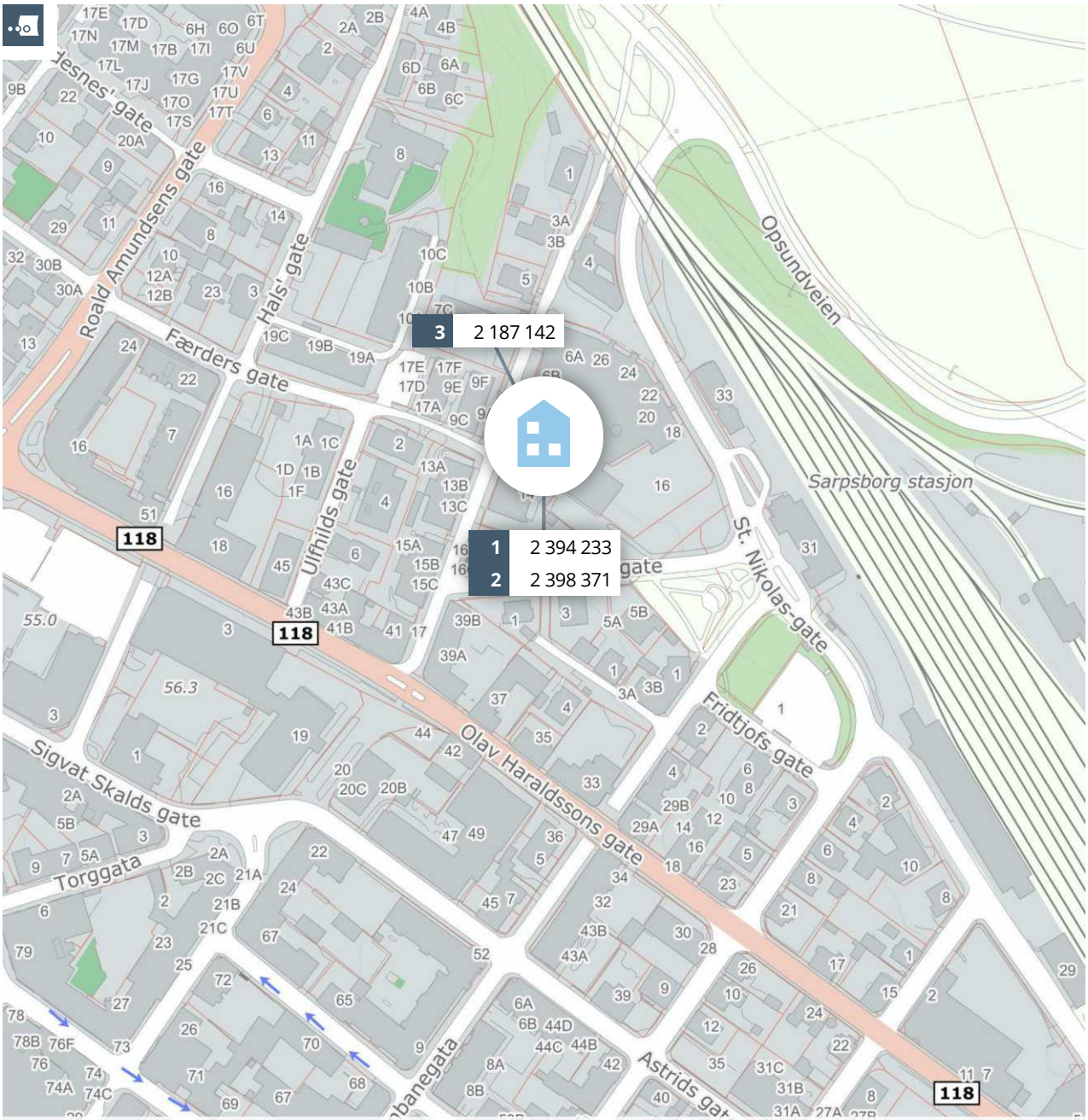
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GLENGSGATA 10 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 15.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Glengsgata 10 B, 1707 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 1 BNR 99 FNR 0 SNR 48 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS GLENG

Verdivurdert til

2 400 000

229 630	2 629 630	31 310
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	5 854
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Glengsgata 10 B 78 m²	1981	4. etg	2 sov	10.02.2025	2 200 000	**2 100 000**	294 233	2 394 233	**30 695**
2	Glengsgata 10 B 78 m²	1981	3. etg	2 sov	30.08.2024	2 200 000	**2 100 000**	298 371	2 398 371	**30 748**
3	Glengsgata 10 A 81 m²	1981	4. etg	2 sov	15.05.2024	2 100 000	**1 900 000**	287 142	2 187 142	**27 002**

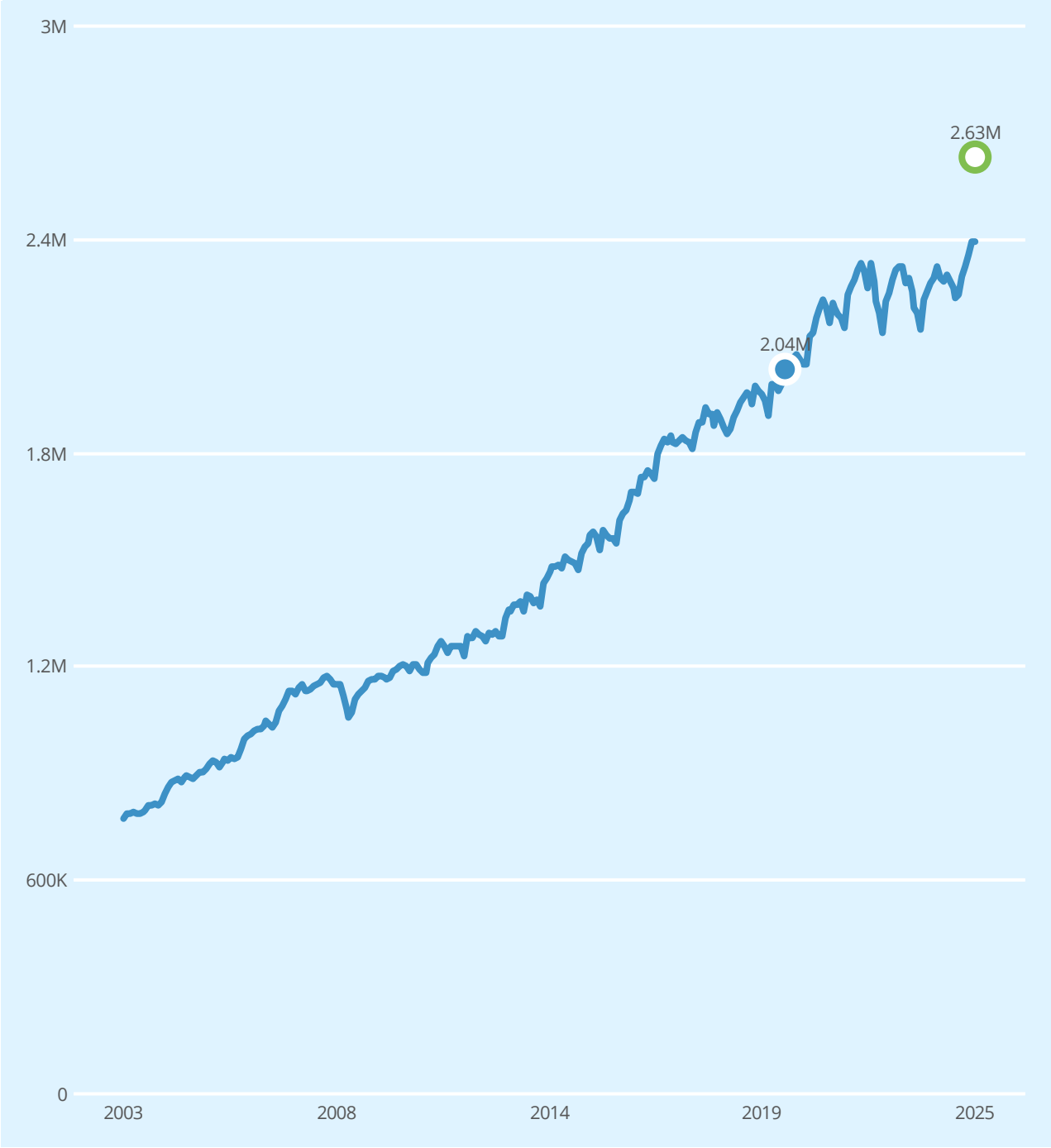
Flott og romslig leilighet som inneholder entré, 2 soverom, baderom, wc, stue, kjøkken og spisestue. Leiligheten er gjennomgående og har to balkonger med gode solforhold og utsikt mot Glengshølen. Leiligheten fremstår som delikat og godt vedlikeholdt over tid. Nyere flislagt baderom med ny innredning, samt nyere separat wc. Parkering i garasje og bod.

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

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

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

Historiske omsetninger

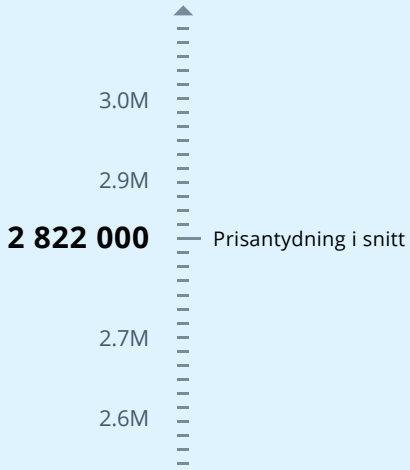


1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.11.2019	06.05.2020	03.06.2020	1 890 000	1 800 000	236 394	2 036 394

Leiligheter til salgs i GLENG grunnkrets nå

18
leiligheter til salgs

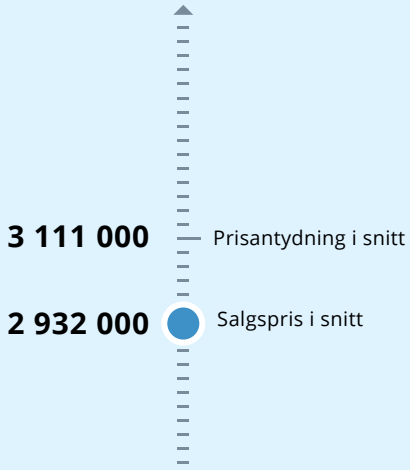


Annonsene har i snitt ligget ute i

59
dager

Leiligheter solgt i GLENG grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

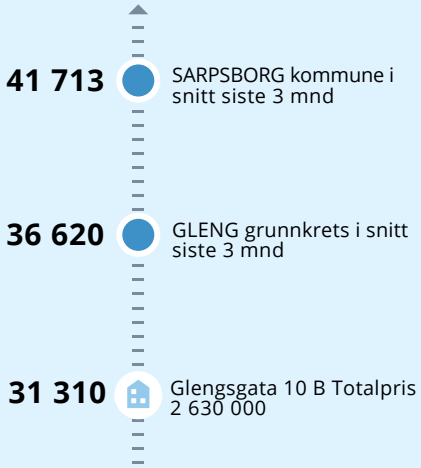


Solgt i snitt i løpet av

130
dager

for 5.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet i blokk
Glengsgata 10B
1707 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 20/06/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 99
Hjemmelshaver:	Hanne Mørkeseth
Seksjonsnummer:	48
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1981
Tomt:	3 918 m²
Kommune:	3105-Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hanne Mørkeseth
Befaringsdato:	18.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet med plen og prydbusker. Asfaltert adkomst og parkeringsmuligheter. Kort avstand til sentrum og nærhet til Glengshølen og lysløypa på Kurland.

OM BYGGEMETODEN:
Blokkbebyggelse over fire etasjer med kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner oppført i mur/betong, yttervegger er forblendet med teglstein og dels trekledning. Vinduer og balkongdører med 2/3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2013. Eldre ytterdør i brannklasse B30 fra 1981. Leiligheten har to balkonger, mot vest og øst med tilkomst via stue og soverom. Balkongene er oppført i betong med rekkverk i aluminium og frostet glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Arealeffektiv leilighet liggende i tredje etasje. Leiligheten innehar normal standard og fremstår oppgradert/modernisert siden byggeår. Kjøkkenet av eldre dato som er kosmetisk oppgradert med relativ liten slitasje, bad ble pusset opp av forrige eier i 2020 og nåværende eier har flislagt vegger med ny membran bak, utførelsen er ikke dokumentert. Boligen fremstår ellers med normal til lite slitasje innvendig.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk oppvarming med panelovner og ventilasjonsvarme

BOD OG PARKERING:
-Bod utenfor balkong til leiligheten og bod i kjeller merket nr 305
-Parkeringsplass i p-kjeller med el-billader, merket nr 305

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

3.ETG
Vegger: Malt/tapetsert, fliser på bad og wc-rom
Tak: Malt
Gulv: Laminat, belegg på bad og fliser på wc-rom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Gulvet på badet ble lagt i 2020 før jeg flyttet inn av faglært i regi av tidligere eier. Flisene på veggen ble lagt i 2020 gjennom mitt anbud. Han sa at han var flislegger. Toalettet ble pusset opp i 2024. Flislagt av flislegger fra mitt anbud. Han satte opp nytt interiør
-Nytt tak og gulv på verandaene, utført av borettslaget
-Montert skyvedørsgarderobe i gangen, 2023
-Lagt nytt laminatgulv på soverom, 2023
-Malt fronter på kjøkkenet

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

FELLESKOSTNADER:

Det opplyses om at det betales totale felleskostnader på 7 047,- i måneden.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje	82	3		16	82	3
Bod i kjeller		5				5
SUM BYGNING	82	8		16	82	8
SUM BRA	90					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

3.etasje:
-Entre, bad, wc-rom, to soverom, stue og kjøkken

BRA-e:

3.etasje:
-Bod v/balkong

Kjeller:
-Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i boligen er 2,37 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i boligen viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:
-Normal slitasje

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje, eventuelle skjolder, merker eller skruehull etter rak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:
-Separat wc-rom med gulvmontert toalett og servant, mekanisk avtrekk i tak. Wc-rommet har fliser på vegger, slettmalt himling og fliser på gulv

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Selger

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

20/06/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad/vaskerom

Fliser på vegger og slettmalt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, dusjkabinett. Avtrekk i vegg på baderomsdel og i tak/kasse på vaskeromsdel tak.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling (vurdert i pkt 6.3)
-Det mangler stedvis fug/silikon mellom gulv og veggfliser

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Belegg på gulv med oppbrett mot dørterskel, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk, fallforhold rundt sluk er noe begrenset å kontrollere. For øvrig god oppbrett med belegg opp mot dørterskel

---

Merknader:
-Selger opplyser om at det er lagt ny membran og fliser på vegger, ukjent utførelse bak og om belegg er ført tilstrekkelig opp mot vegger kan ikke kontrolleres uten fysiske inngrep

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Selger opplyser om at vegger er flislagt i 2020 med ny membran, utført av fagkyndig gjennom Mittanbud. Gulvbelegg fra 2020 pusset opp av tidligere eier.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(soverom, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk under kabinett. Belegg påvist inntakt og tilstrekkelig klemt under klemring

---

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Selger opplyser om at det er lagt nye fliser og membran på vegger, utenpå eksisterende gulvbelegg. Tettesjiktet er ikke komplett og eventuell tett overgang mellom belegg og membran kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader dersom overgangen ikke er vanntett
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt, som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført, samt bilder

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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

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

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

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

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

Eldre hvitmalt kjøkken som er malt i nyere tid.

Slettmalt/tapetserte vegger, slettmalt tak og laminat på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Ventilator med kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring/fjern om det ikke er installert
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

---

Merknader:
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
-Kjøkkenet er opprinnelig av eldre dato og fremstår funksjonelt. Normal slitasje iht bruk og alder. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2/3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2013. Eldre ytterdør i brannklasse B30 fra 1981.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

---

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Leiligheten har to balkonger, mot vest og øst med tilkomst via stue og soverom. Balkongene er oppført i betong med rekkverk i aluminium og glass som er frostet.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen
-Forskriftsmessig høyde og utforming av rekkverk

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekraner i kjøkkenskap

Merknader:
-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ingen bereder i leiligheten, felles varmtvann

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ventilasjonssystem med tilluftsventiler i oppholdsrom, mekanisk avtrekk på wc-rom og bad, kullfilter på kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

---

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 07.02.2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i felles trappegang. Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 7 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Siste tilsyn utført 07.02.2025, det er ikke registrert noen anmerkninger på anlegget i følge selger

---

Merknader:
-Anlegget er av eldre dato og har skursikringer, skrusikringer er en gammel type sikring og et sikkert tegn på at anlegget bør oppgraderes/skiftes ut
-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 1979

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Boligblokk - Glengsgaten 6 -14, datert 1981. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene
-Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 27.04.2023

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Selger opplyser om at det er lagt nye fliser og membran på vegger, utenpå eksisterende gulvbelegg. Tettesjiktet er ikke komplett og eventuell tett overgang mellom belegg og membran kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader dersom overgangen ikke er vanntett
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt, som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført, samt bilder

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
-Kjøkkenet er opprinnelig av eldre dato og fremstår funksjonelt. Normal slitasje iht bruk og alder. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

6.3 Ventilasjon

-Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250128

Selger 1 navn
Hanne Mørkeseth

Gateadresse
Glengsgata 10B

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 6872698

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

Document reference: 193250128

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gulvet ble lagt i 2020 før jeg flyttet inn av faglært. Flisene på veggen ble lagt i 2020 gjennom mitt anbud. Han sa at han var flislegger. Toalettet ble pusset opp i 2024. Flislagt av flislegger fra mitt anbud. Han satte opp nytt interiør.

Arbeid utført av: Mitt anbud

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter det jeg forstod ble dette gjort når nytt gulv ble lagt.

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: Nei

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

Beskrivelse: Det var snakk om noe lekkasje til garasjen for noen år siden. Men dette er ordnet opp i.

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

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av sikringsskap.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er opplegg for det i garasjen

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

Document reference: 193250128

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	La nytt tak og gulv på verandaene
Arbeid utført av	Gjennom borettslaget regi

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250128

Tilleggskommentar

Jeg har vært veldig fornøyd med leiligheten

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250128

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

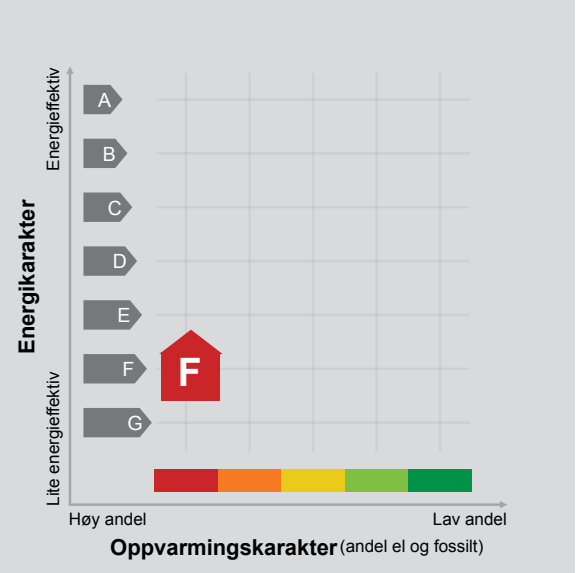
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Mørkeseth	e994db4a7ee66b389c4e e084c318ea2db812e217	13.06.2025 08:23:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250128

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Glengsgata 10B
Postnummer	1707
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	99
Seksjonsnummer	48
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	362808
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-138130
Dato	20.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Boligopplysninger:

Glengshnjlen Borettslag		V³r ref.:	94/305
Glengsgata 10 B		Type:	Tilknyttet borettslag
1707 SARPSBORG		Eiere:	Hanne Mnjrkeseth
Organisasjonsnr:	948 806 789	Andelsnr:	305

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 047

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 321
	Felleskostnader - 1	4 497
	Avdrag	688
Tilleggsytelser:	Kabel TV/Bredb³nd	541

Det er IKKE innfnjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	279 196	Gjeld siste ³rsoppg.:	281 268
Klient ajourf. l³n:	23 307 868,18	Klient gj. s. ³rsoppg.:	23 481 144

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16363987927, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 13.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 13.06.2025: 19 925 791
Andel av saldo: 238 684
Fnjrste termin/fnjrste avdrag: 30.09.2021 (siste termin 30.06.2043)

L³nenummer: 16364392668, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 13.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 105
Saldo per 13.06.2025: 3 382 077
Andel av saldo: 40 513
Fnjrste termin/fnjrste avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2051)

4: SNjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Einar ðverland
Adresse:	Glengsgata 10 B
Postnr/-sted:	1707 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 46970282
E-post:	glengsholen@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	281 268	Andre inntekter:	3 681
Annen formue:	129 396	Utgifter:	16 273		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	149 725
Andelsnr:	305	Partialobligasjonsnr:	305

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1981		
G³rds/bruksnr:	1/99		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3918

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88542531

Boligopplysninger:

Glengshŋlen Borettslag	V³ r ref.:	94/305
Glengsgata 10 B	Type:	Tilknyttet borettslag
1707 SARPSBORG	Eiere:	Hanne Mŋrkeseth
Organisasjonsnr: 948 806 789		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	21.09.1981	Fŋrste innflytting:	01.12.1981	SSBnr:	H0302
Etasje:	03	Oppvarmingstype:	Strŋm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjŋpsrett				
	2 - Medlem i SOBBL				
Fasiliteter:					

Annen informasjon:

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
Glensgsgata 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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

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

Styret har bestått av

Styreleder, Einar Øverland, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Øivind Wang, Valgt fra 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 Glengshnlen Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
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
Forretningsfnrerhonorar		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 strnm, 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					
Overfnrt til/fra opptjent egenkapital		1 004 919	390 464	0	0

Balanse for Glengshŋlen 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
OMLđPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		21 966	0
Kundefordringer		13 529	10 947
Andre fordringer	10	151 298	14 603
Bankinnskudd og kontanter			
Innestª ende bank		3 735 137	3 545 339
Konto for skattetrekk-bundne midler		15 767	19 877
Sum omlŋpsmidler		3 937 696	3 590 765
SUM EIENDELER		38 660 637	38 330 086

Balanse for Glengshŋlen 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
Leverandŋrgjeld		18 605	58 495
Skyldig off. myndigheter		24 324	28 261
P³ lŋpte 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

Glengshŋlen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Einar đverland Styreleder	Tanja Bjŋrnsdottir Styremedlem	Rune Stensby Styremedlem
đivind Wang Styremedlem	Frida Elisabeth Pettersen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sm³ foretak, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves m³ nedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres hvis de har en antatt levetid over tre ³ r, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineŊrt over forventet ŋkonomisk levetid.

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomfŋrt vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets ³ rsregnskap tar ikke hensyn til viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag p³ l³ n.

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene borettslaget har til disponering. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene er et viktig styringsverktŋy i vurderingen av om det er nŋdvendig ³ endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	3 477 084	3 789 465
Endring disponible midler		
¡ rets resultat	1 004 919	390 464
Tilbakefŋring avskrivninger	16 380	11 082
Fradrag for gjennomfŋrte investeringer	0	-28 899
Avdrag l³ n	-651 295	-685 028
¡ rets endring av disponible midler	370 004	-312 381
Disponible midler	3 847 088	3 477 084

Omlŋpsmidler	3 937 696	3 590 765
Kortsiktig gjeld	-90 608	-113 681
Disponible midler	3 847 088	3 477 084

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, avlnp, samt innbetaling for postkasseskilt og batteri. Konto 3901 er husleie leilighet 4 og 8.

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lnnn 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 lnnn for utfnrte 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

	Stiga Park 220 gressklipper	Snnfreser Honda
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 000	28 899
¡ rets tilgang :	0	0
¡ 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
Bokfnrt verdi pr.31.12:	12 367	22 637
¡ rets avskrivninger :	10 600	5 780
Anskaffelses³ 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 uteomr³ 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 utfŋrt internkontroll i fellesomr³ der som service av ventilasjons anlegg, kjŋleromsaggregat, brannvarsling og rŋrlegger arbeid m.m. Garasje kostnader dreier seg om leddporter og bevegelsessensor..Vedlikehold p³ uteomr³ de gjelder innkjŋp av strŋ og dekkbark..

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

Note 8 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av mŋtelokaler	300	1 000
6301 Kostnader leiligheter	47 901	72 242
6490 Leie Container	9 181	11 928
6500 Verktŋy og redskap	685	2 136
6540 Kontorutstyr	1 141	8 261
6545 Datautstyr	0	14 498
6550 Driftsmateriell	9 946	3 006
6570 Arbeidstŋy/verneutstyr	115	341
6800 Kontorrekvisita	109	190
7090 Driftskostn. traktor,maskin	8 950	5 219
7400 Kontingent- fradragsberettiget	6 512	6 423
7710 Generalforsamling/ª rsmŋte	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 Glengshŋlen sameiet	670 764	610 191
7797 Alarmoverfŋring	123 867	120 994
7875 Tap p³ felleskostnader	0	66
Sum	895 651	878 165

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

Note 9 - Bygninger

Tekst	Anskaffet ³r	Kostpris
Kostpris inkl. tomt	1982	31 009 720
Ladestasjon El.biler	2019	69 375
Leiligheter 2 stk i Glengshŋlen 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 gjennomfŋrt.

Note 10 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb³ nd 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
¡ 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
L³ nenummer:	16364392668	16363987927
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2021	2021
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.06.2043
Opprinnelig l³ nebelŋp:	3 613 842	22 500 000
L³ nesaldo 01.01:	3 450 342	20 682 098
Avdrag i perioden:	53 693	597 602
L³ 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). Bokfŋrt 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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 10. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Ordensregler for Glengshølen borettslag, org nr 948806789

Sist endret av generalforsamlingen 17.04.24

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

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

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

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

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

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

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

Styret i Glengshølen borettslag

16. februar 2021

Ordensregler for Glengshølen borettslag, org nr 948806789

Sist endret av generalforsamlingen 17.04.24

1. Barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende skal ikke hensettes i gangene (barnevogner kan dog parkeres for kortere tid).
2. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdsrom.
3. Høyrøstet tale i trappeoppgangene bør unngås, spesielt om natten og sent på kvelden.
4. Vi må tenke på våre naboer, og ta hensyn til disse når det gjelder bruk av radio, tv og lignende Det gjelder særlig etter kl. 2200. Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl. 24.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag i oppgang.
5. Reparasjoner, banking i vegger og lignende må unngås etter kl. 2000 på vanlige ukedager, etter kl. 1700 på lørdager, og det tillates ikke på søndager og helligdager.
6. Det skal varsles styret skriftlig (for eksempel mail glengsholen@gmail.com) 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 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.
Se eget infoskriv om markiser, innglassing av balkong helt eller delvis.

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

Innkjøring fra Glengsgata er KUN forbeholdt utrykningskjøretøy som ambulanse-, brann og politibil. ALL ANNEN INNKJØRING FRA GLENGSGATA er FORBUDT!!!!
Innkjøring til annet formål som for eksempel flytting, håndverksbiler etc SKAL skje fra innkjøring SEFA.

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

Styret i Glengshølen borettslag

Forslag til generalforsamling april 2025

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Borge

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 20
Antall fullmakter: 2
Antall stemmeberettigede: 22

I tillegg møtte:
Medeiere/andre: 7
Fra Sobbl: Vigdis Borge

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Elin Danton og Henrik Fagernæs

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning

4. Innkomne saker

4.1 Tillegg pkt 6 i flg vedlegg 2

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt - enstemmig

4.2 Nytt pkt 7 i flg vedlegg 2

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt - enstemmig

4.3 Nytt pkt 8 i flg vedlegg 2

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt - enstemmig

4.4 Dagens pkt 9 ev nytt pkt 11 i flg vedlegg

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt - enstemmig

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt - enstemmig

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

punkt flyttet i flg vedlegg som lå i innkallingen

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

4.7 Dagens pkt 18 ev nytt pkt 21

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt - enstemig, 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
Glensgata 6 hvor Rune Stensby foreslås
Glensgata 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

Ordensregler for Glengshølen borettslag, org nr 948806789

Sist endret av generalforsamlingen 29.04.2025

1. Barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende skal ikke hensettes i gangene (barnevogner kan dog parkeres for kortere tid).
2. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdsrom.
3. Høyrøstet tale i trappeoppgangene bør unngås, spesielt om natten og sent på kvelden.
4. Vi må tenke på våre naboer, og ta hensyn til disse når det gjelder bruk av radio, tv og lignende Det gjelder særlig etter kl. 2200. Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl. 24.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag i oppgang.
5. Reparasjoner, banking i vegger og lignende må unngås etter kl. 2000 på vanlige ukedager, etter kl. 1700 på lørdager, og det tillates ikke på søndager og helligdager.
6. Det skal varsles styret skriftlig (for eksempel mail glengsholen@gmail.com) 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 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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom 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.

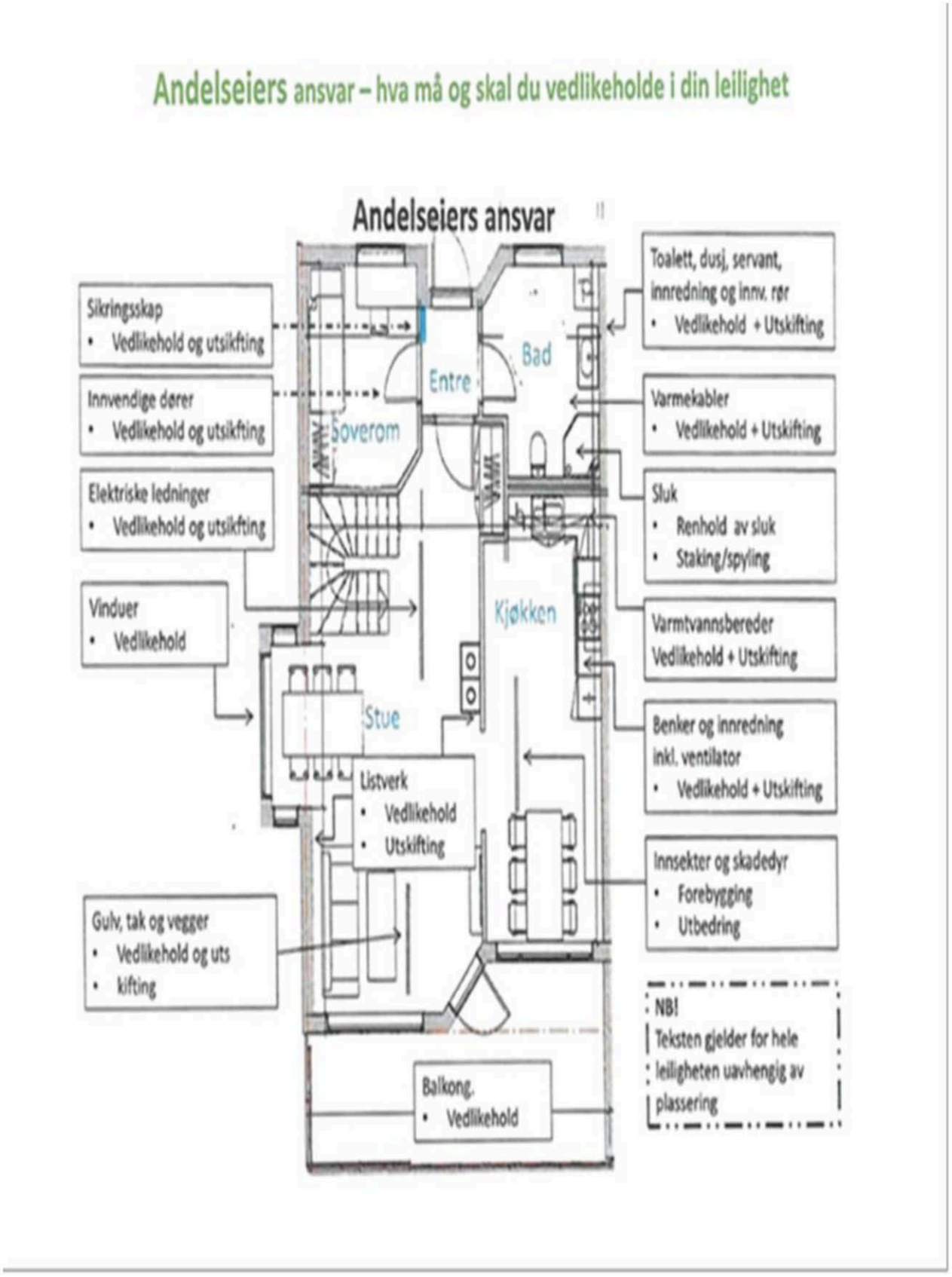
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(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)**



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.

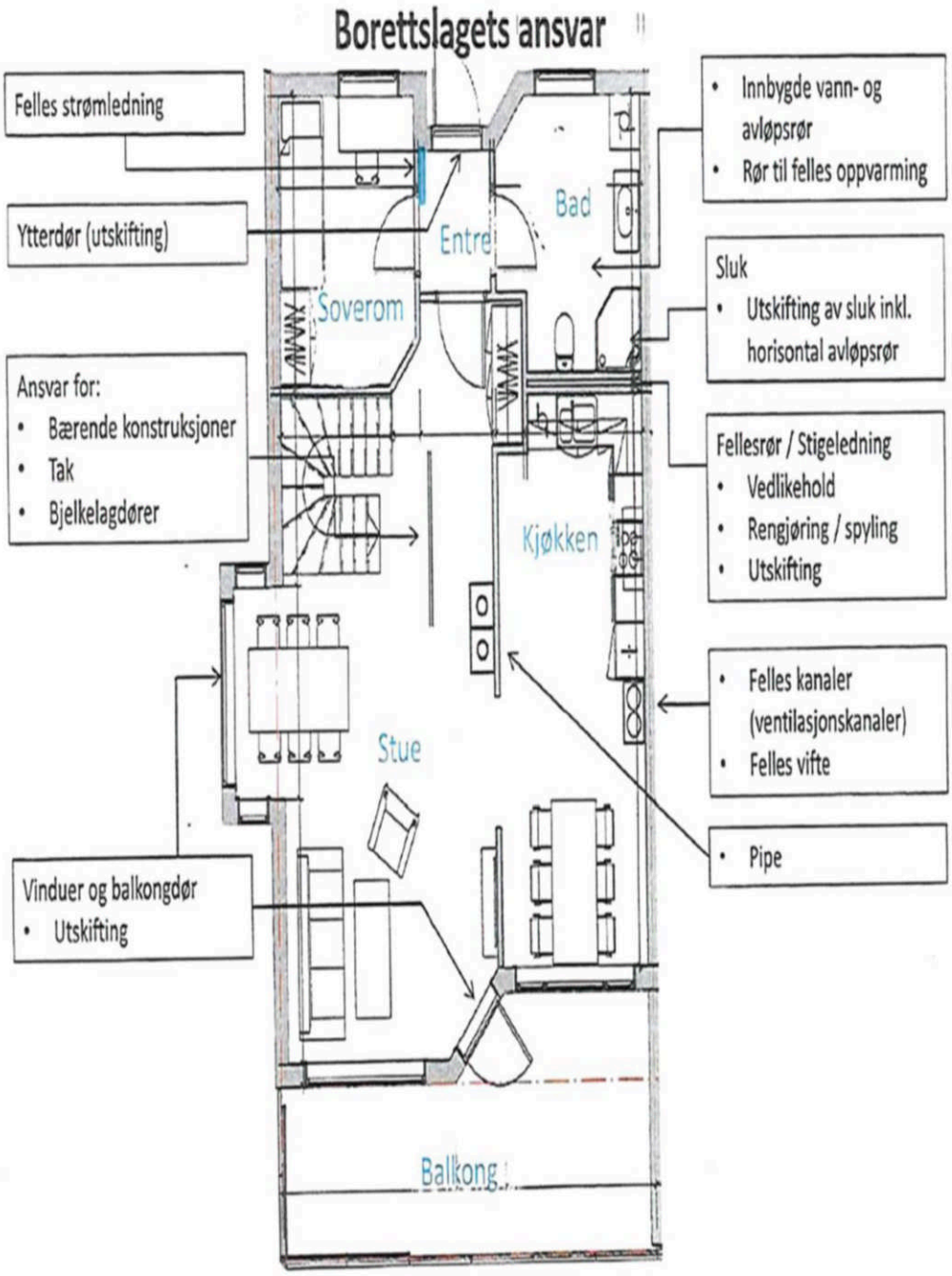
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med 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 pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem. ***Minst 1 medlem av styret skal være representert i sameiestyret*** **(GF 23.04.09).**

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- ***Valg av minst 1 medlem av Glengshølen borettslags styre, representert i SAMEIESTYRET*** **(GF 23.04.09).**
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

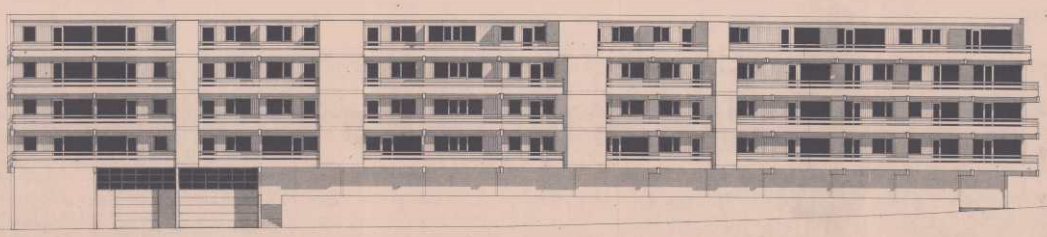
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



FASADE MOT VARTEIGGATA



UTFØRT
I h. hvis byggetillatelse mottatt
og for i stand til å utføre arbeidene
innen
Byggesjefen

B-1000/77
Byggemelding datert 4.10.77

REVIDERT 23. 4. 79
REVIDERT 26. 3. 79

VARTEIGGATA SARPSBORG

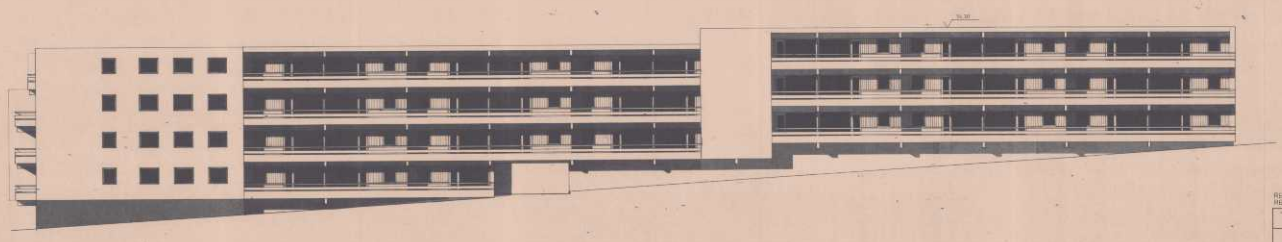
FASADE MOT VARTEIGGATA

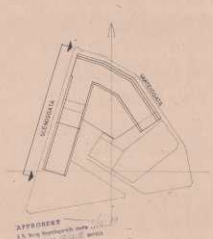
MÅLESTOKK 1:100 | DATO 15.11.77

TEGNET av JE Bredli | PROSJEKTNR. 2276 | TEGNINGSNR. 50

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER

MEDLEMMER AV NORSKE ARK. MED BIBELSPRÅK OSLO/HAMAR





APPROBERT

REVIDERT 23.4.79
REVIDERT 23.3.79

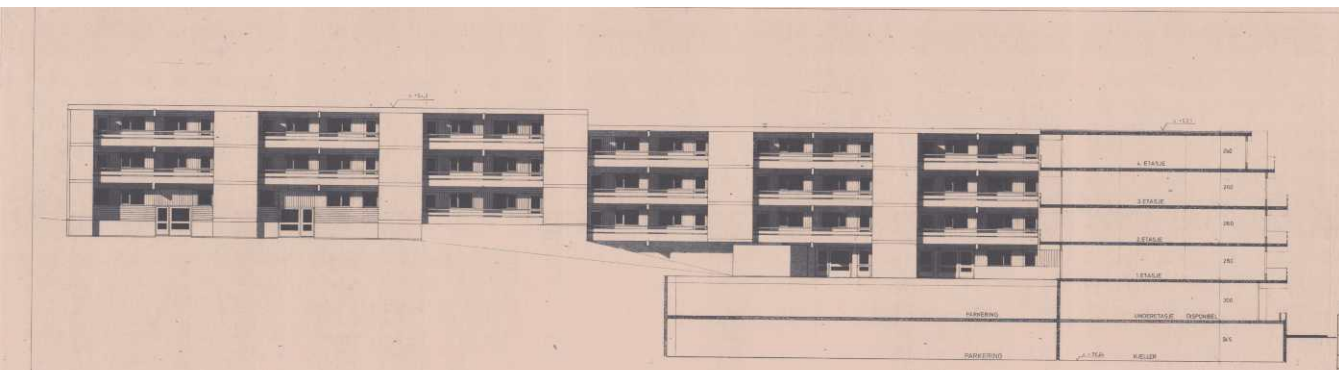
VARTEIGGATA SARPSBORG

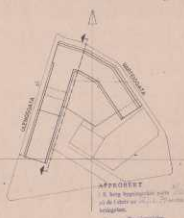
FASADE MOT GLENGSGATA

MÅLESTOKK 1:100 | DATO 16-11-77 | TEGNINGSNR 51

TEGNET AV | PROSJEKTNR 2074

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER
SARPSVEIEN 1, POSTBOKS 1844 - 8001 BODØ, TELEFON 81000





REVIDERT 22.3.79

VARTEIGGATA SARPSBORG

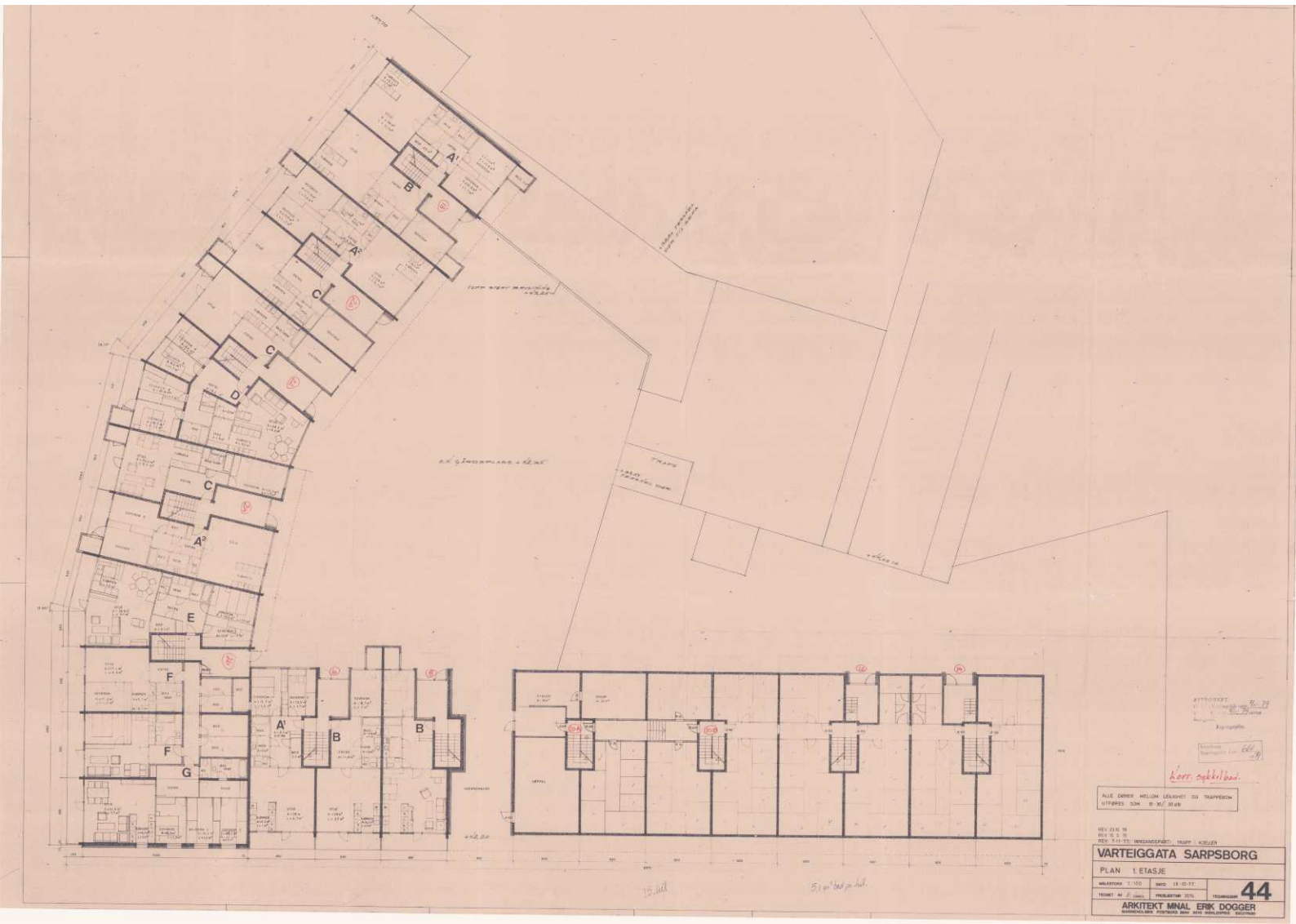
FASADE MOT ØST (GÅRDSPLASS) + SNITT

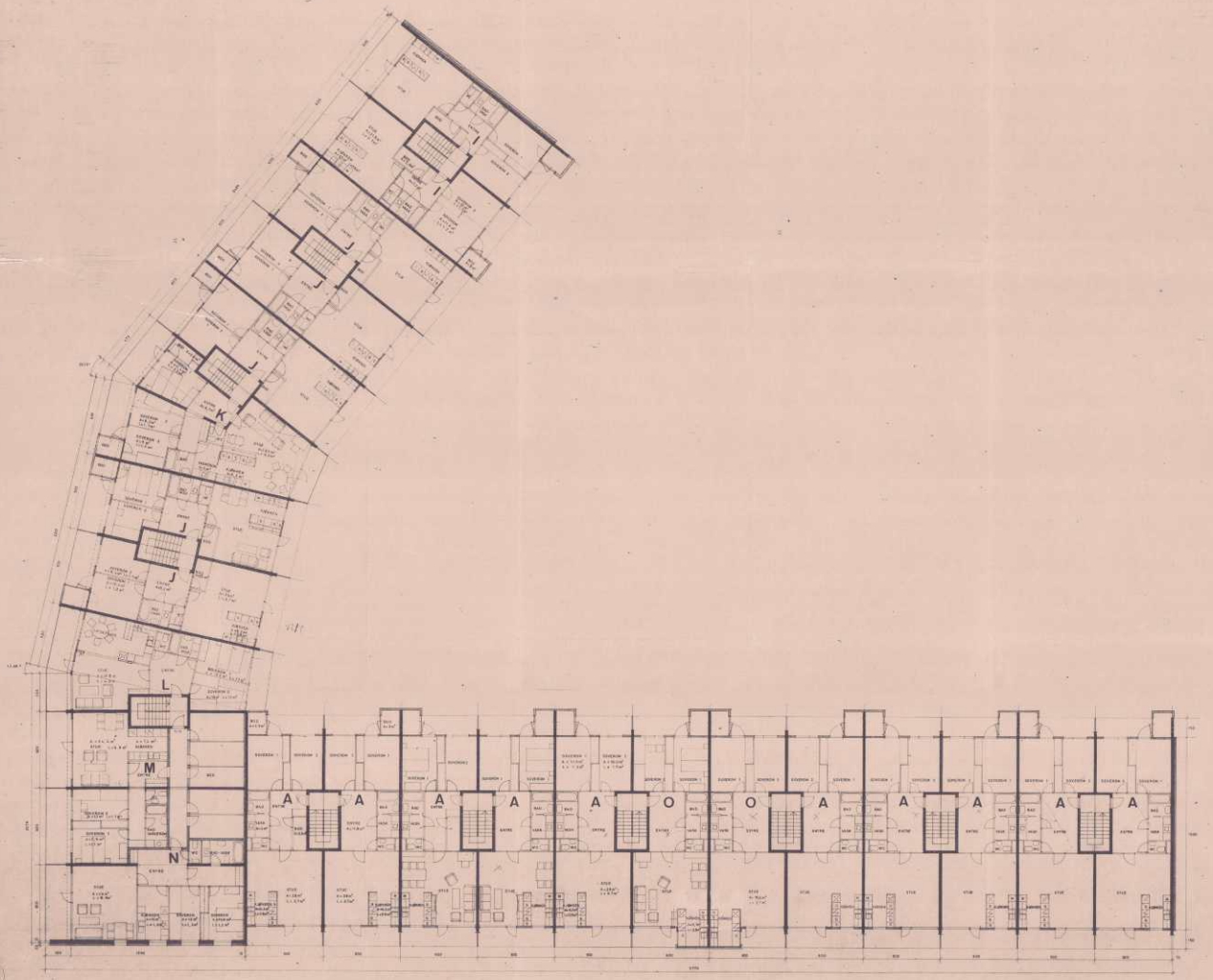
MÅLESTOKK 1:100 | DATO 17.11.77 | TEGNINGSNR. 53

TEGNET AV | PROSJEKTNR. 2015

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER

MARKENSGATEN POSTBOKS 2640 9510 MIDDELFART BESØKSNR.


A1
B
A2
C
C
D
C
A3
E
F
F
G
A1
B
B
korr. sykkelbod.
ALLE DØRER MELLOM LEILIGHET OG TRAPPEROM UTFØRES SOM EI 30/ 30 eb
VARTEIGGATA SARPSBORG
PLAN 1 ETASJE
ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER
44



KLLE DØRER MELLOM LEILIGHET OG TRAPPEROM UTFØRES SOM B-30 / 30 dB

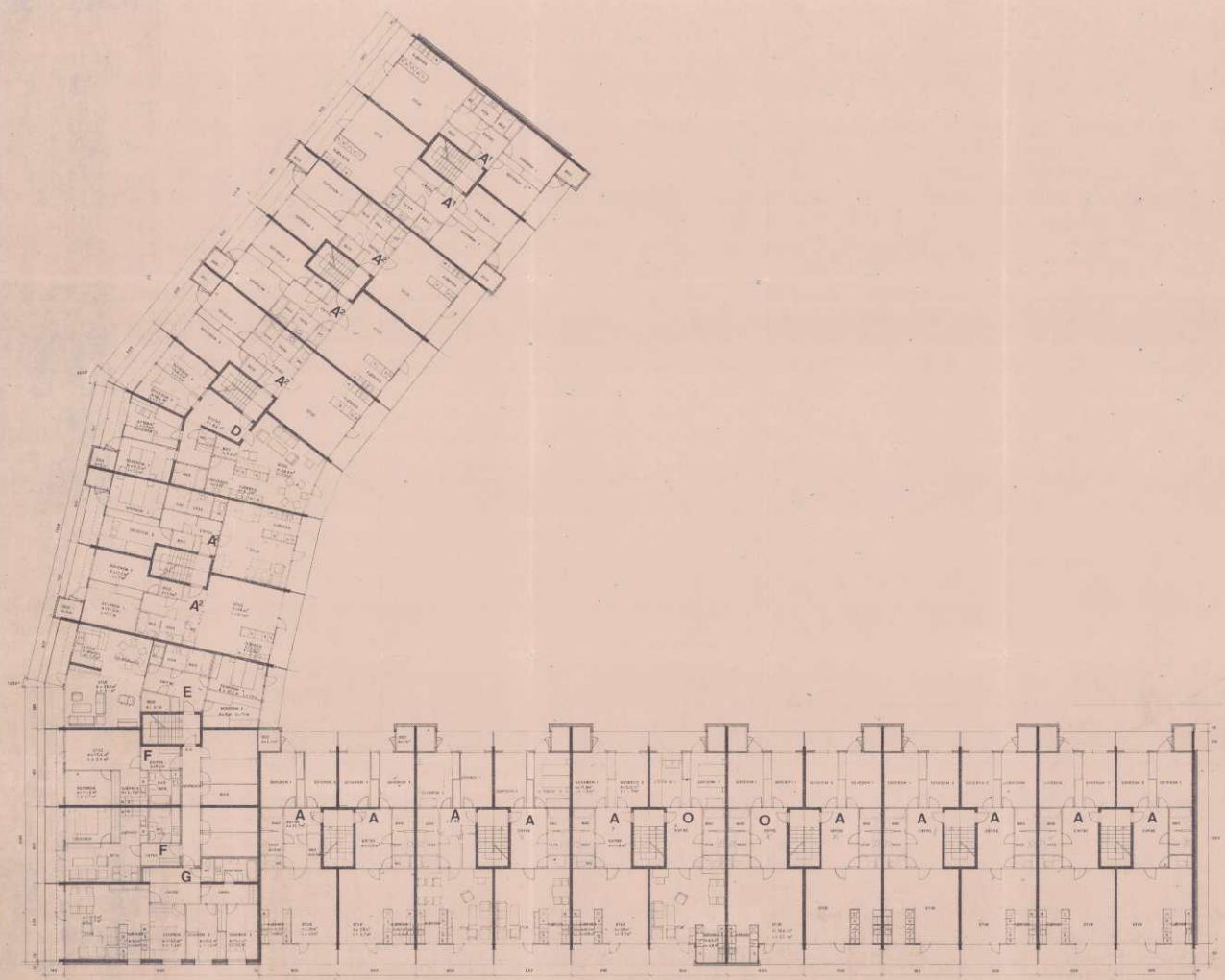
REV. 17-3-77
REV. 15-4-77: KJØKKEN FLYTTET FRAN AV LEILIGHET G

VARTEIGGATA SARPSBORG

PLAN 4. ETASJE

MÅLESTOKK 1:100	DATO 16-12-77	TEGNINGSNR.	47
TEGNET av	PROSJEKTNR. 2271		

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER



ALLE DØRER MELLOM LEILIGHET OG TRAPPEROM UTFØRES SOM B-30 / 30 (B)

REV. 15.9.78
REV. 19.9.78 KJØKKEN FLYTTET FRAM I NY LEILIGHET O.

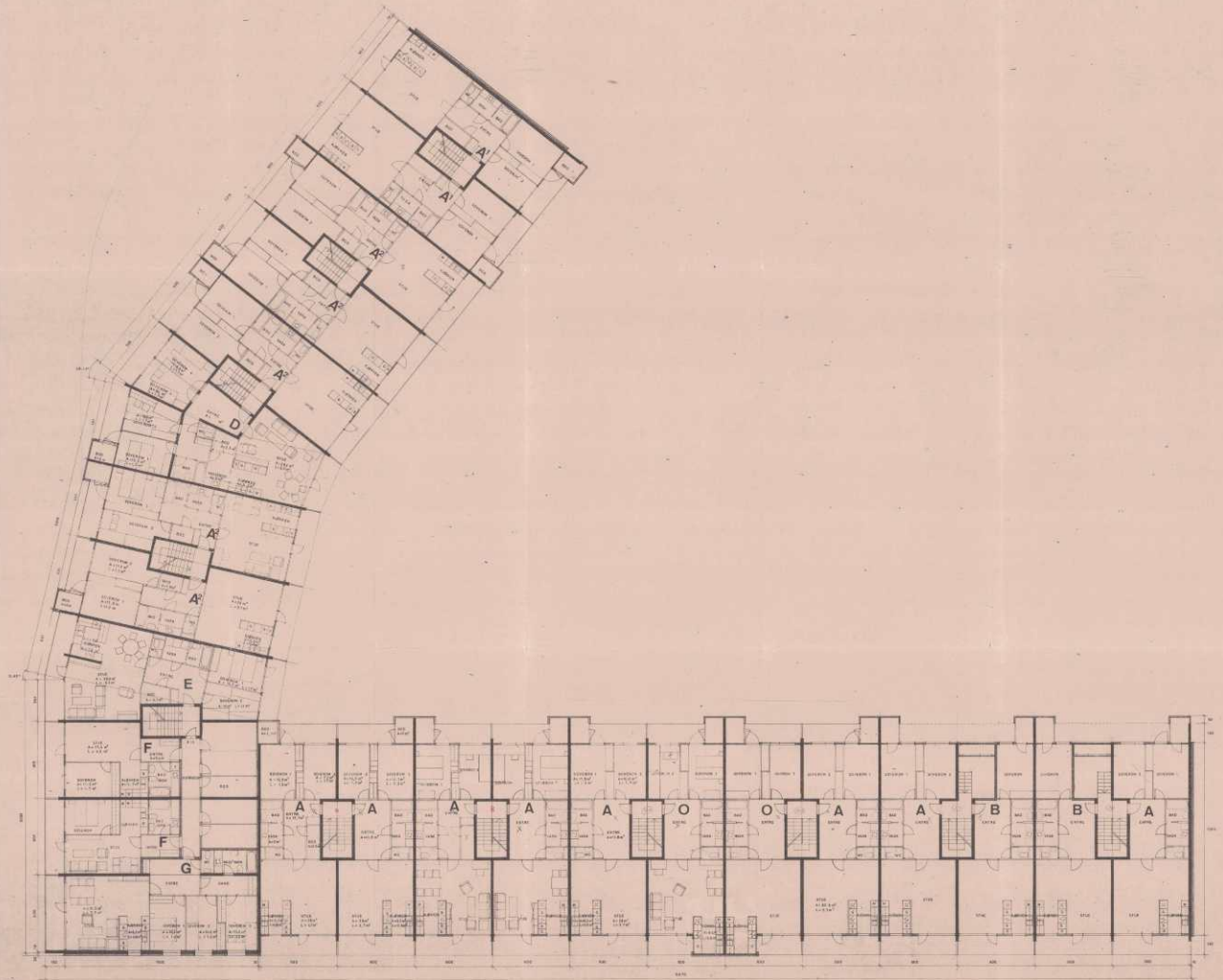
VARTEIGGATA SARPSBORG

PLAN 3. ETASJE

MÅLESTOKK 1:100 | DATO 19-12-77 | TEGNING NR. 46

TEGNET AV | PROSJEKTNR. 2076

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER



ALLE DØRER MELLOM LEILIGHET OG TRAPPEROM UTFØRES SOM B-30 / 33 dB

REV. 19.3.79
REV. 16.11.79: INNGANGSDØR I W LEILIGHET O

VARTEIGGATA SARPSBORG

PLAN 2. ETASJE

MÅLESTOKK 1:100 | DATO 11-10-77 | TEGNINGSNR. 45

TEGNET AV | PROSJEKTNR. 3074

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER





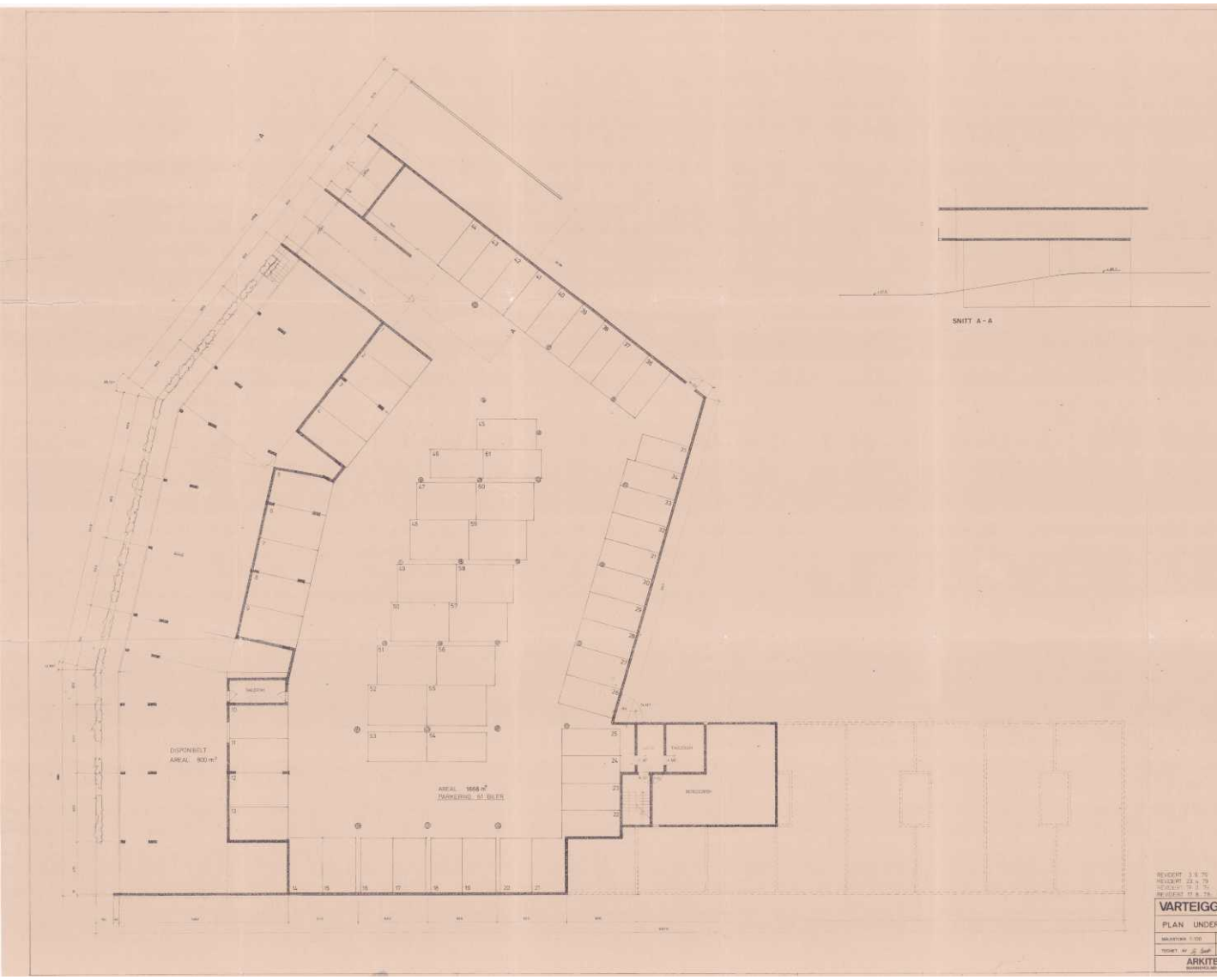
REVIDERT 25. 3. 79

VARTEIGGATA SARPSBORG

FASADE MOT GÅRDSPLASS • SNITT

MÅLESTOKK 1:100	DATO 15.11.77	TEGNINGSNR. 52
TEGNET AV	PROSJEKTNR. 2074	

ARKITEKT MNAL ERIK DØGGER



SNITT A - A

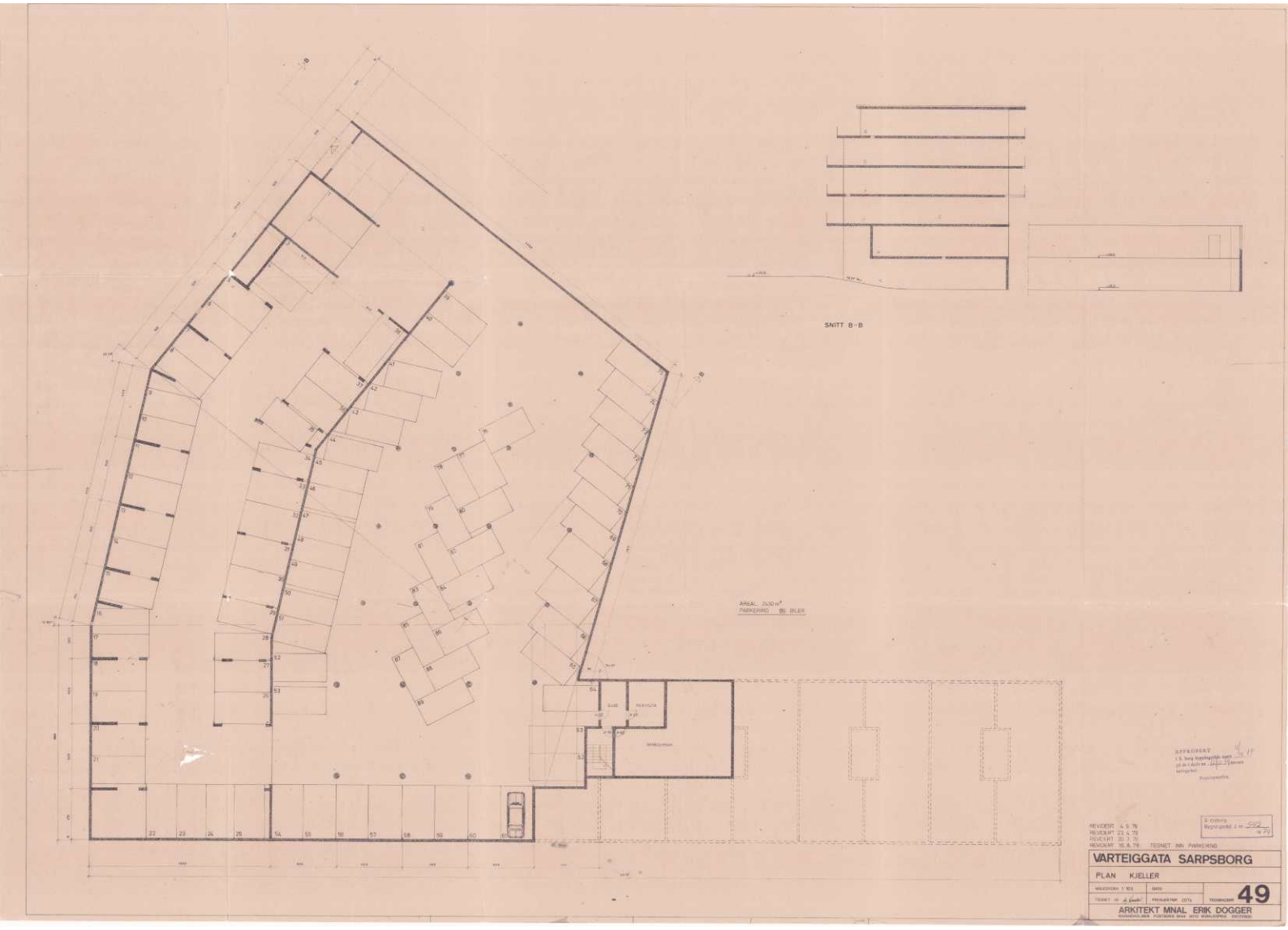
REVIDERT 3.9.75
REVIDERT 23.9.75
REVIDERT 17.11.75
REVIDERT 17.9.76 TEGNET INN PARKERING DØRÅPNINGER

VARTEIGGATA SARPSBORG

PLAN UNDERETASJE m/PARKERING

MÅLESTOKK 1:100	DATO	48
TEGNET AV	PROSJEKTNR. 2215	TEGNINGSNR.

ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER



REVIDERT 4.5.76
REVIDERT 23.4.76
REVIDERT 20.3.76
REVIDERT 16.8.76 TEGNET INN PARKERING

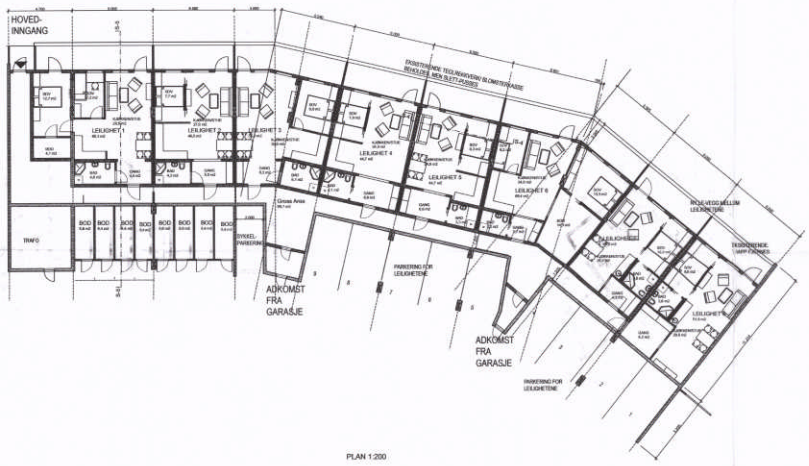
VARTEIGGATA SARPSBORG

PLAN KJELLER

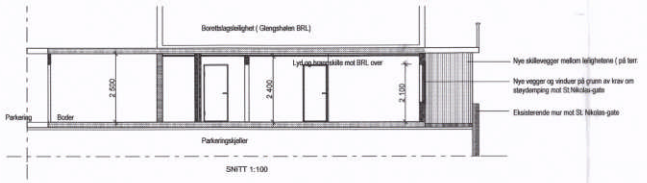
MÅLESTOKK 1:100 DATO

TEGNET AV PROSJEKTNR. 2074 TEGNINGSNR. **49**

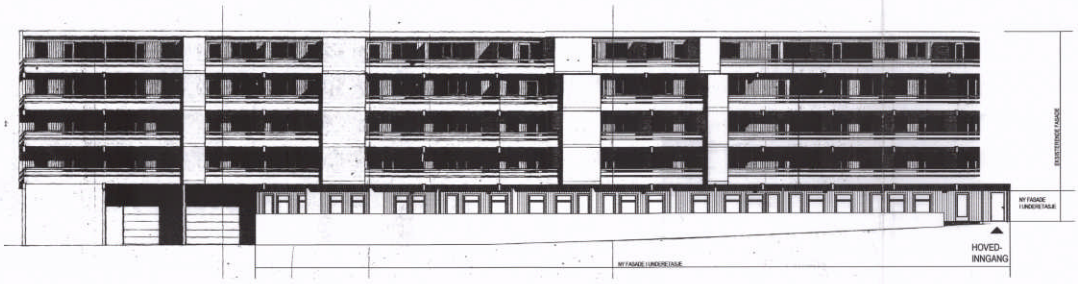
ARKITEKT MNAL ERIK DOGGER



PLAN 1:200



SNITT 1:100



FASADE MOT VARTEIGGATA 1:200

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS

St. Mørkegate 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: arne@bas-ark.no

Tiltakshaver
ATUM EIENDOM AS

Prosjekt
SEFA -småleiligheter

Tegnet	Dato	Prosj.nr.
a.b	19.06.2007	06048
Kontroll	M¥ 1:200	

PLAN/SNITT/FASADE

Tegn. nr.		Revisjon
100/04		

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.:	Dato:
	22/05128-7	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
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 12.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	48
Adresse	Glengsgata 10B, 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**	3 917 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_01
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	2 214 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	Gleng
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	1 674 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_01

Delareal	1 694 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Urban-høy C
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	3 908 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende

Delareal	1 674 m^2
BestemmelseOmrådenavn	H570_1
KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

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 m^2 **Formål** Forretning **Feltnavn** Forretning
	Delareal 360 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** Blokk 4etg.
	Delareal 718 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** Blokk 3etg.
	Delareal 5 m^2 **Formål** Gangvei **Feltnavn** Gangvei
	Delareal 1 760 m^2 **Formål** Felles gårdsplass **Feltnavn** Gårdsplass
	Delareal 1 069 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** Blokk 5etg.

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202305
Navn	Kvartal 54 og kvartal 55A (Sefa)

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/99/0/48
Adresse: Glengsgata 10B
Utskriftsdato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

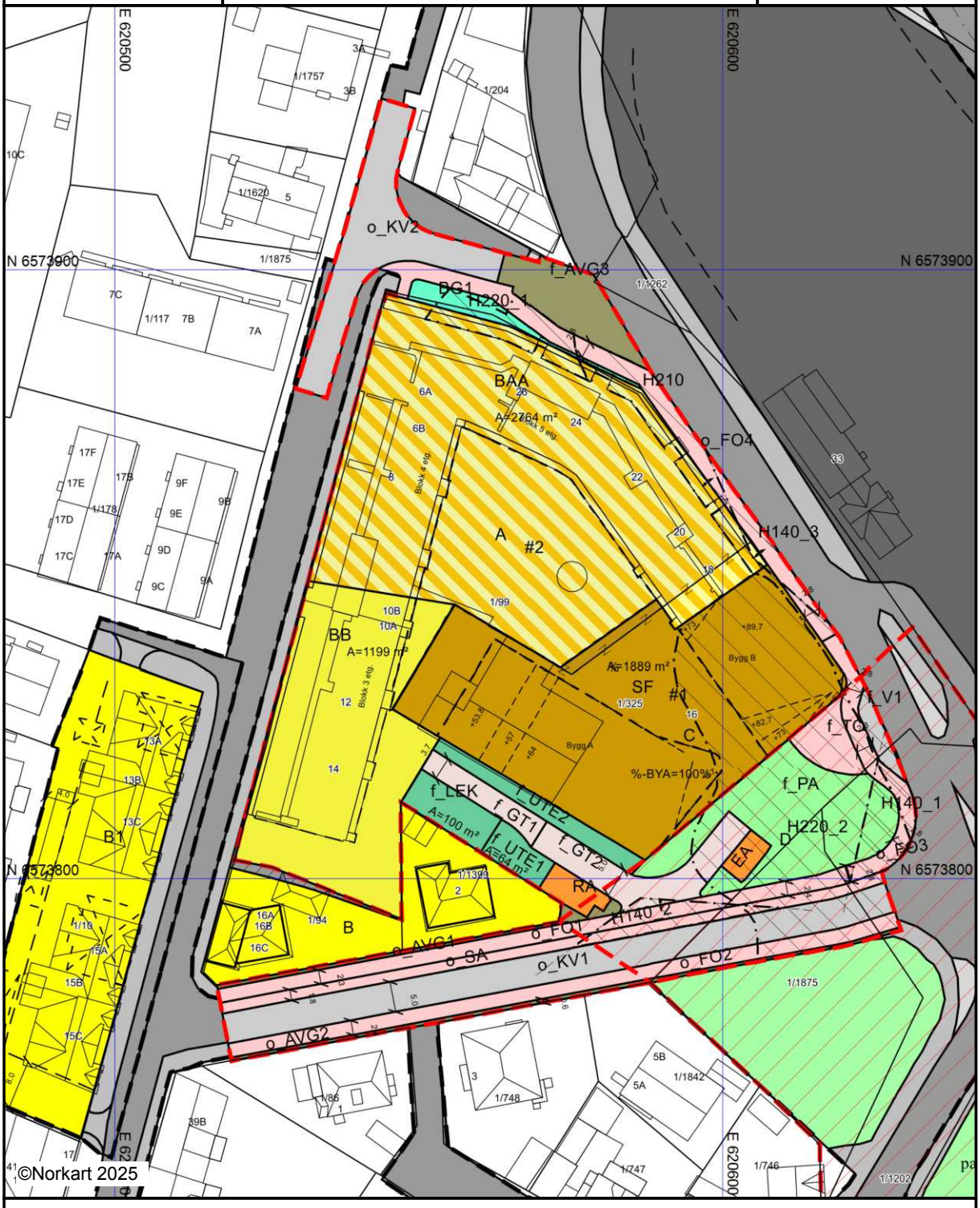
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/99/0/48
Adresse: Glengsgata 10B
Utskriftsdato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000

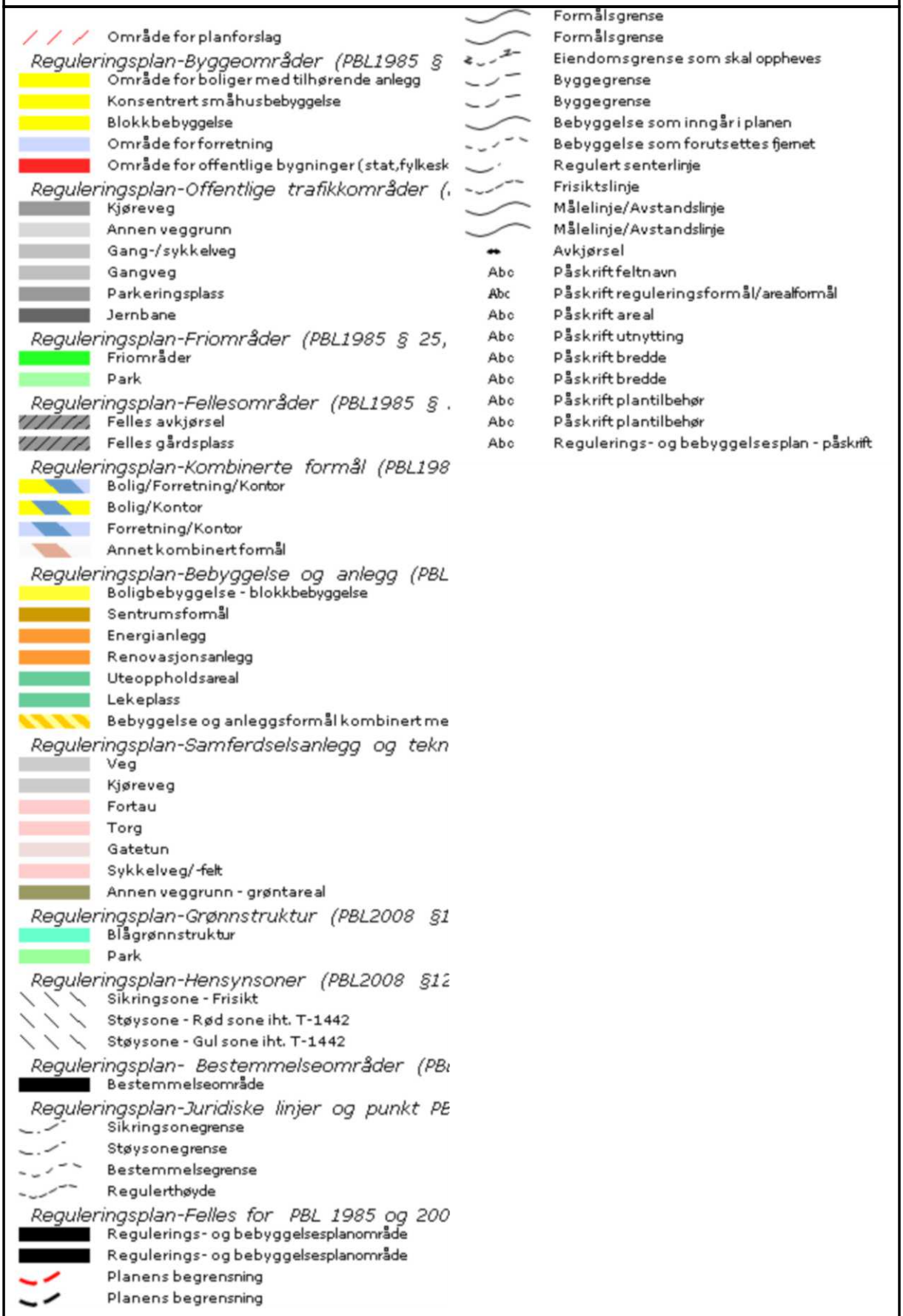
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/99		
Utskriftsdato	12.06.2025	**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

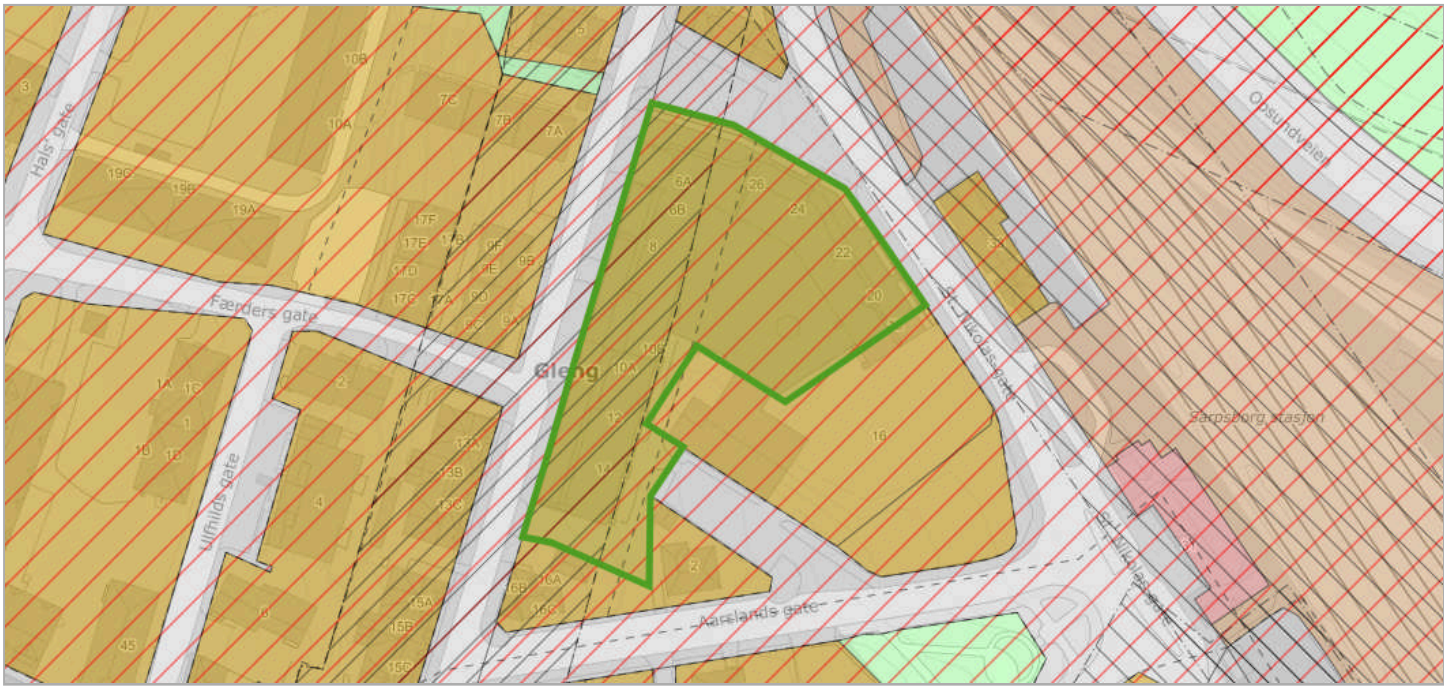
- Kommunedelplan
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Oppheving av reguleringsplaner

Kommunedelplan

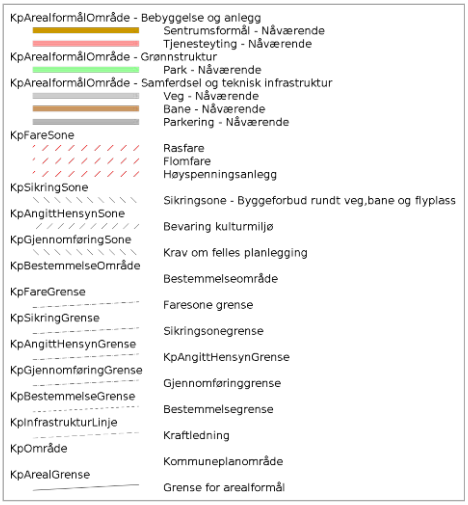
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

Bestemmelseområde

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

Angitthensynsone

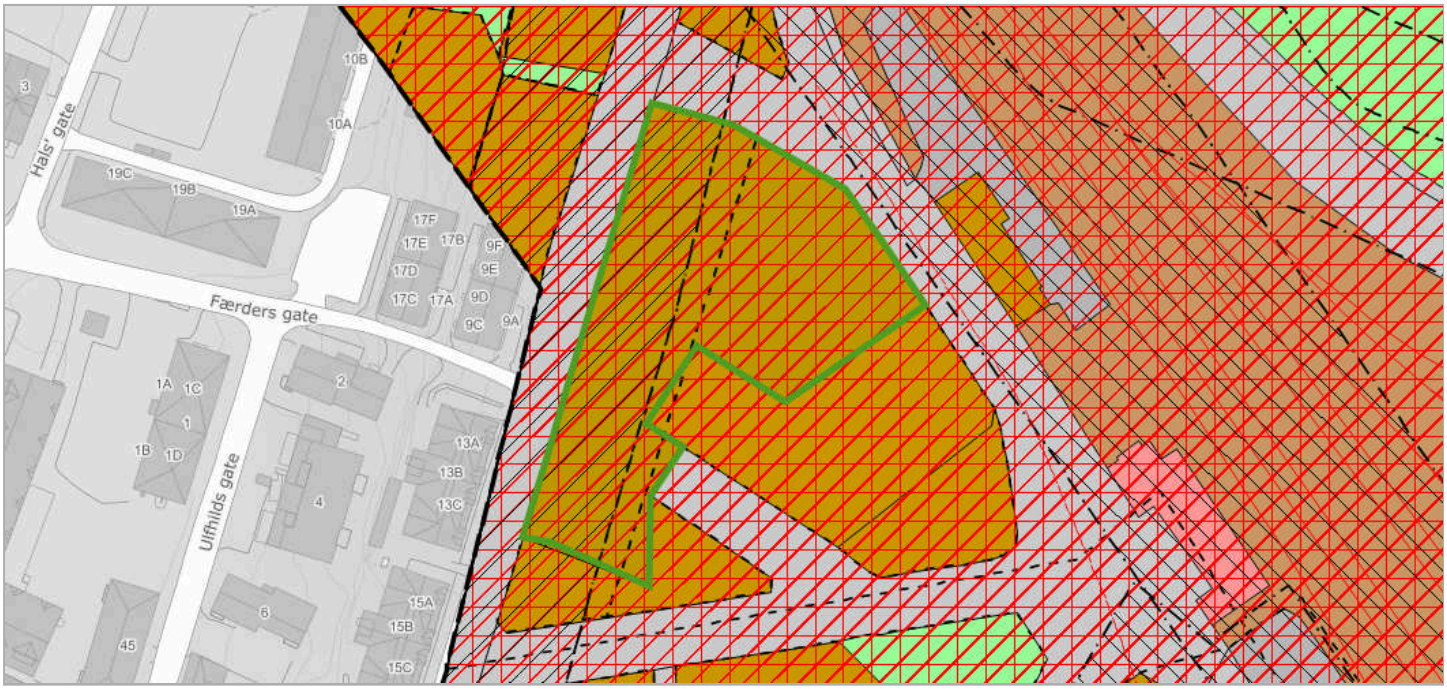
Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru

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	Kommundelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerie-Klavestad) og Fv.118 Ny Sarpsbru	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201601)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01

Båndleggingsone

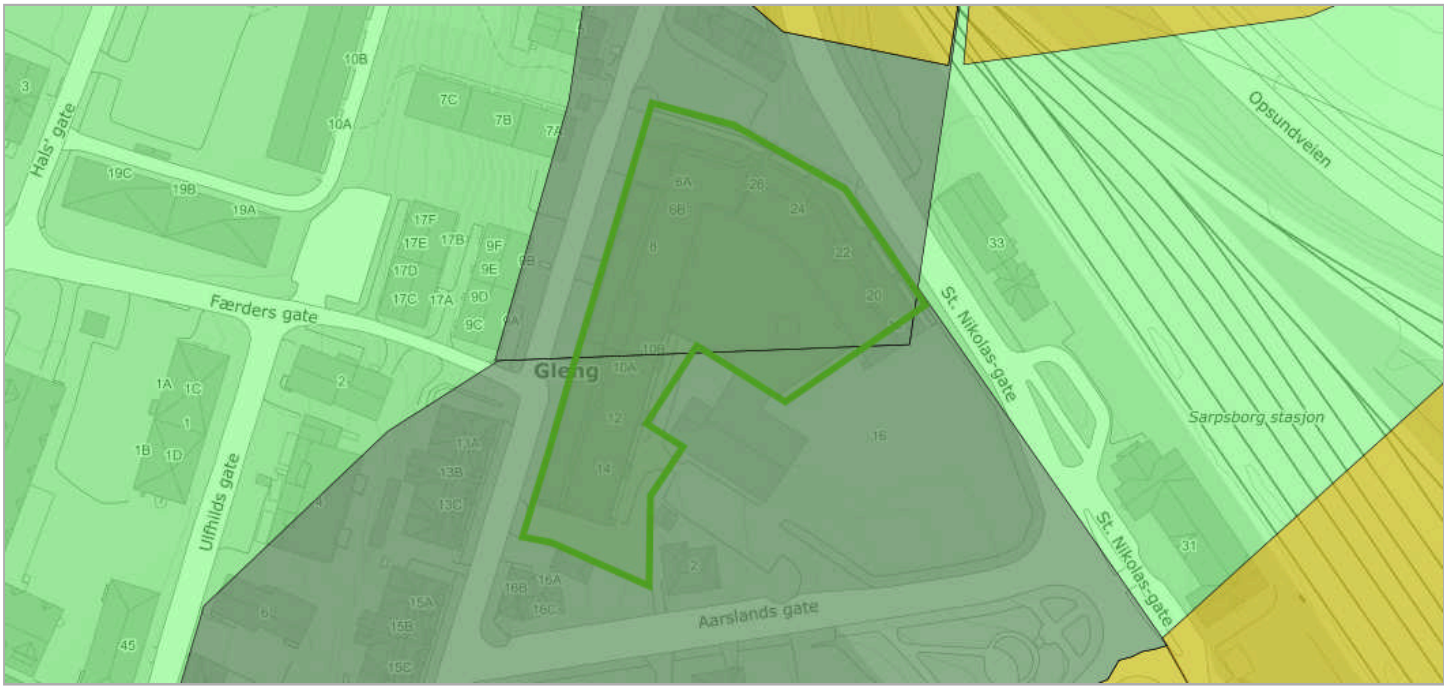
Arealbruksstatus	Båndlegging
(2) Framtidig	(710) Båndlegging for regulering etter pbl.

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.06.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

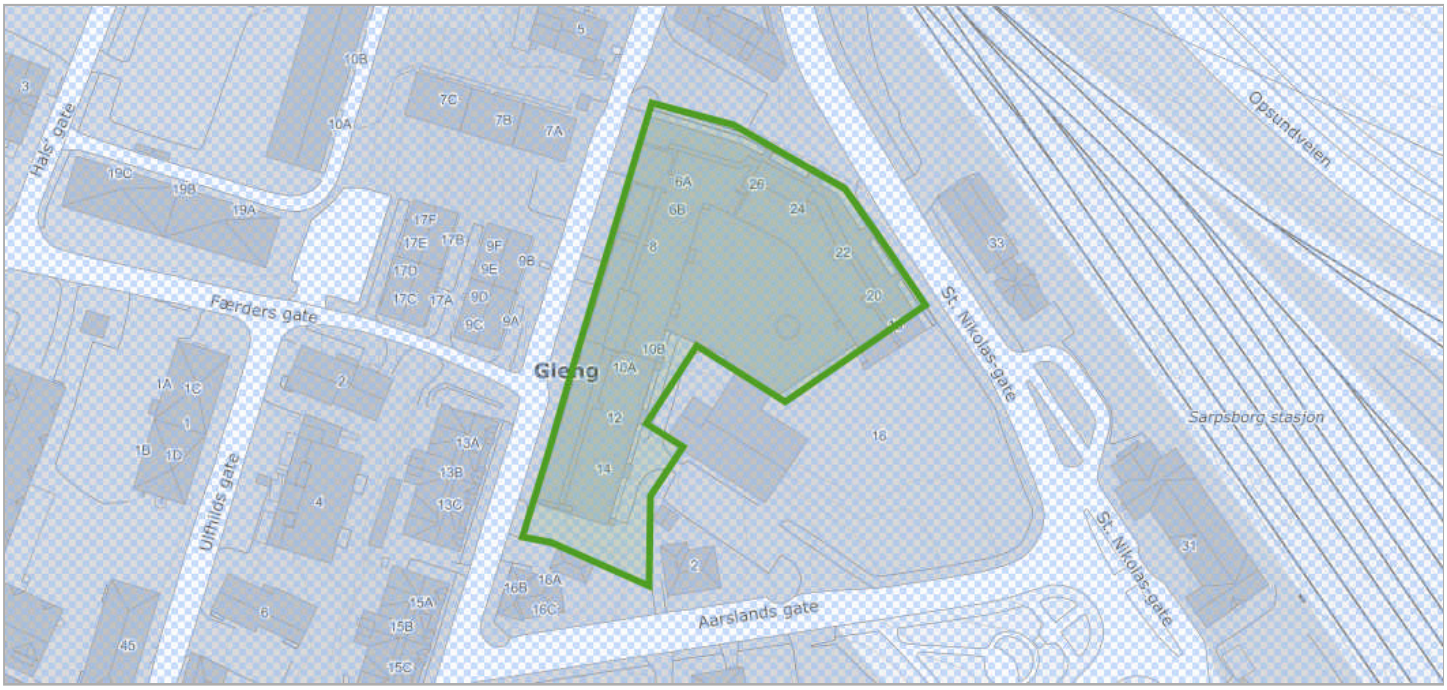
Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare
Ingen kvikkleirefare

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

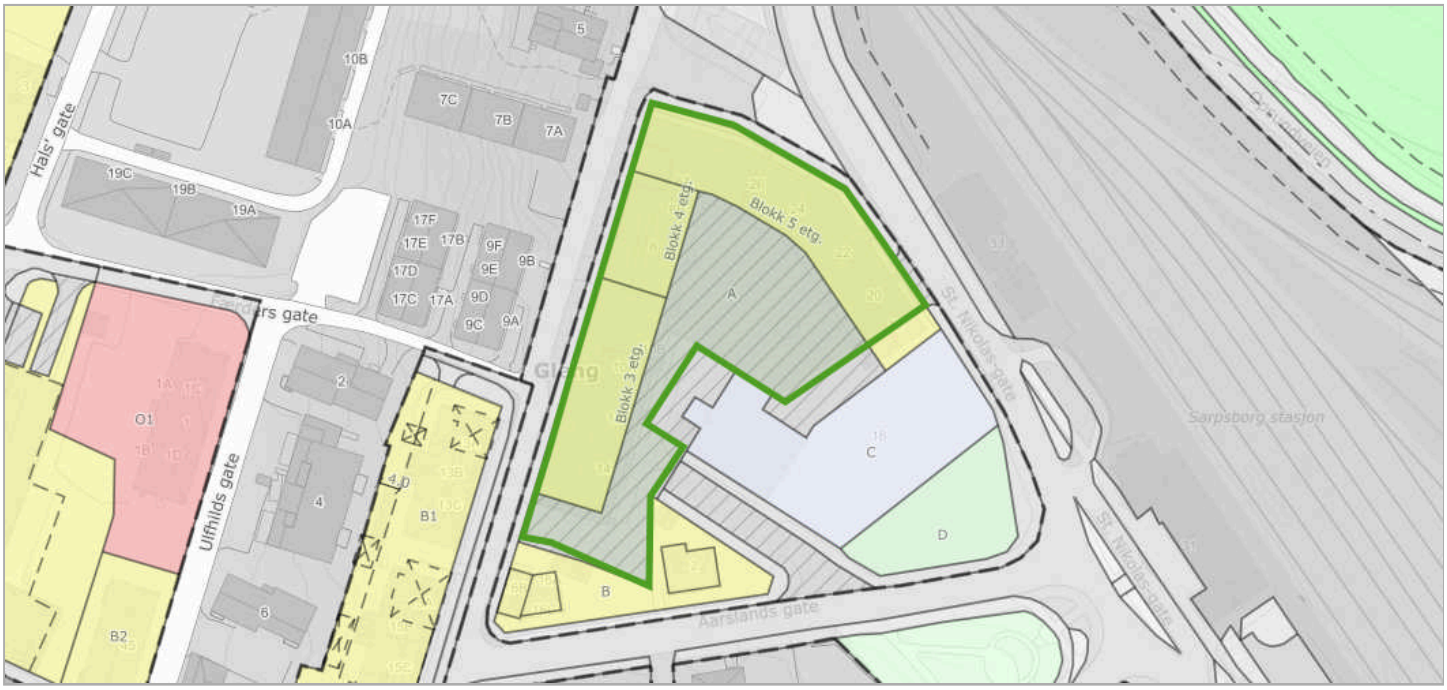
Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

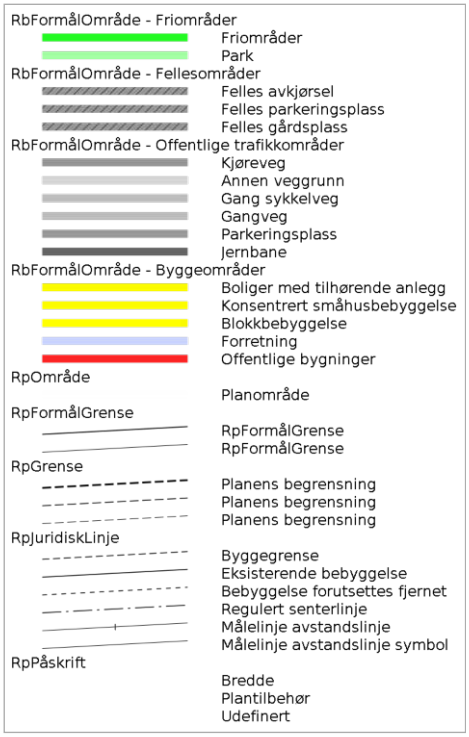
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11042	Reg.plan for kvartal 54 og 55 - SEF	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=11042)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Eksist. bygg.	(112) Konsentrert småhusbebyggelse	-
Forretning	(120) Forretning	-
Blokk 4etg.	(113) Blokkbebyggelse	-

Blokk 3etg.	(113) Blokkbebyggelse	-
Gangvei	(322) Gangvei	-
Fl. avkjørsel	(710) Felles avkjørsel	-
Gårdsplass	(760) Felles gårdsplass	-
Blokk 5etg.	(113) Blokkbebyggelse	-

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

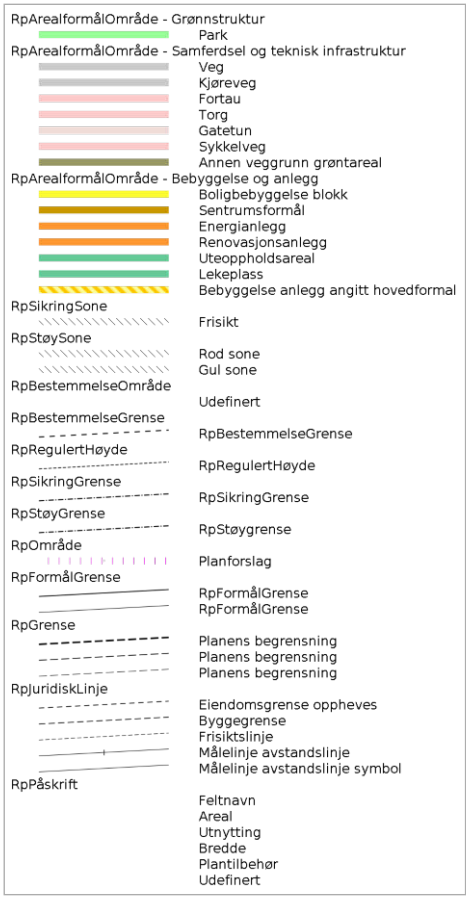
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



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 – Rolvsøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
202305	Kvartal 54 og 55A Sefa	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=202305)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål

o_FO4	(2012) Fortau
BAA	(1900) Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
BG1	(3002) Blå/grønnstruktur
f_LEK	(1610) Lekeplass
SF	(1130) Sentrumsformål
BB	(1113) Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

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
(210) Rød sone iht. T-1442	H210
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_1

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Glengsgata 10B	H0302	1/99/0/48	85	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MØRKESETH HANNE 201266*****	Eiendomsrett 1/1	GLENGSGATA 10B 1707 SARPSBORG	Bosatt

Vegadresse: Glengsgata 10 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	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	Matrikkelnr	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	

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 begrensningslinjen 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.

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 iorden.

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 16/ 12 19 81

Gad Myrdal

Sarpsborg kommune

Gunnar T høvik AS
Postboks 134
1713 GRÅLUM

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	07/07278-11 /hve/Blank;L42;&18	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 52040

Midlertidig brukstillatelse

(Bygningsl. § 99, pkt. 2,3)

Anm.nr. 542/79

Dato for besikt 3. juli 1981

Arbeidssted:	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. Nødlysanlegg må monteres. Brannslukningsutstyr må plasseres etter brannvesenets anvisning. Dør mot forretning er ikke montert.

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 6 / 7 1981

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Amalie Buvarp 193250128
Vår referanse: 3776085/26615294
Bestilling: C3 2025-06-13 (5) 49

Dato
13.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1570	3	16.4.1980	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1	99	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/1570/3
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:19

Dok avg kr 40.700,-

DAGBOKFØRT
16.APR80 01570 f.69
SORENSKRIVEREN I SARPSBORG

S K J Ø T E

SJØFARTSBYGNINGEN, EIENDOMS- OG INVESTEMENT A/S OG RAFFINERINGSVERKET A/S

skjøter og overdrar med dette til

GLENGSHØLEN BORETTSLAG

vår eiendom

VARTEIGGATEN 16, MATR.NR. 1841 I SARPSBORG

for en omforent kjøpesum stor kr. 2.035.000,-.
-kronertomillionerogtrettifemtusen 00/100-.

Overdragelsen omfatter ikke etasjen for parkering m.v. på kote 39,50, med gr.fl. 2468 m2, som partene har begjært utskilt. Denne etasjen skal fortsatt eies av Sjøfartsbygningen, Eiendoms- og Investment A/S. og Raffineringsverket A/S.

Sarpsborg,28.mars 1980
For Sjøfartsbygningen, Eiendoms- og Investment A/S og Raffineringsverket A/S, etter fullmakt

Thv. Grindstad

Herved bekreftes at h.r.advokat Thv. Grindstad har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær og at han er over 18 år.

Sarpsborg,28. mars 1980

Vidar Hauge Halvorsen
advokat

Vidar Hauge Halvorsen

(Fullmakt for h.r.adv. Thv. Grindstad ~~er~~ gjenmaalt er innheftet i samlemappen for hjelpedok. For sorenskriveren Hansen)

Anm.: Tinglyst på matr.nr. 1841, seksjon 1.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Amalie Buvarp 193250128
Vår referanse: 3776090/26615319
Bestilling: C3 2025-06-13 (5) 48

Dato
13.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
103464	200	12.2.2009	RESEK/DELING AV SEKSJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1	99	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ARK 1 AV 2

Begjæring[1] om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

0105 SARPSBORG
Sarpsborg kommune
Postboks 237
1702 Sarpsborg
Orgnr: 874560642

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 103464 Tinglyst: 12.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0105	SARPSBORG	1	99		1,2,3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
944.806.789	GLEDSHØLEN BRL (S1)	~~2006~~
932.953.773	SEFA HELSESENTER AS (S3)	~~14.02~~
992.127.306	ST. NICLAS AS (S2)	~~7.10~~

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	92	B	13	B	141	B	25	B	110	B	37	B	141	B	49	B	110	B
2	B	556	B	14	B	85	B	26	B	103	B	38	B	103	B	50	B	103	B
3	N	1234		15	B	85	B	27	B	103	B	39	B	103	B	51	B	103	B
4	B	87	B	16	B	103	B	28	B	103	B	40	B	103	B	52	B	103	B
5	B	87	B	17	B	87	B	29	B	103	B	41	B	103	B	53	B	103	B
6	B	103	B	18	B	103	B	30	B	103	B	42	B	103	B	54	B	103	B
7	B	135	B	19	B	103	B	31	B	135	B	43	B	103	B	55	B	140	B
8	B	65	B	20	B	87	B	32	B	65	B	44	B	103	B	56	B	65	B
9	B	65	B	21	B	87	B	33	B	65	B	45	B	103	B	57	B	65	B
10	B	113	B	22	B	103	B	34	B	113	B	46	B	103	B	58	B	113	B
11	B	103	B	23	B	103	B	35	B	103	B	47	B	103	B	59	B	103	B
12	B	85	B	24	B	110	B	36	B	103	B	48	B	110	B	60	B	103	B

Sum tellere: = nevner:

RETTET 3f 9/1-09

RETT KOPI attesteres herved
Pica Print Service | Telefon 51 20 69 | post@pica.no

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte tellesarealene endres.

SAMEIETS 1 SEKSJON SPLITTES (NYE SNR 1 OG 4-87)
SEKSJON 2 BRUKSENDRES FRA NÆRING TIL BOLIG
SEKSJON 3 ER UFORANDRET (NYE SNR 2 OG 90-96)

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom.
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig.
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7. annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7. annet ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis sameiebrøken reduseres)
SANDEBORG 14/11-2008	GLENGS HØLEN BRL SEFA HELSESENTER AS ST. NICLAS AS	RANDI SYVERSTAD JAN ROGER PETTERSEN TERJE PETTERSEN TORE JOHNNY RAADAHL JON FJELD

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [5]

- [x] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
  eller
- [x] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Se vedlagte referat fra sameiemøte 14.11.2008

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- [ ] Befaring er foretatt
- [ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [3]

- [x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
- [ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1	99	1,2,3	

Sarpsborg kommune

Dato: 19.01.2009

Stempel og underskrift:

Bjørnd Berget
Sarpsborg kommune
seksjon byutvikling

Noter:

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

AEK 2 AV 2

Begjæring[1] om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
Adresse	
Postnr. / Poststed	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0105	SARPSBORG	1	99		1,2,3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
94880678 9	GLENGSHØLEN BRL (S1)	
932953773	SEFA HELSESENTER AS (S3)	
992177306	ST. NICLAS AS (S2)	

3. Begjæring

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

S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
61	B	141	B	73	B	110	B	86	B	117	B	95	B	92	B				
62	B	103	B	74	B	103	B	86	B	92	B	96	B	97	B				
63	B	103	B	75	B	103	B	87	B	92	B								
64	B	103	B	76	B	103	B	88	B	92	B								
65	B	103	B	77	B	103	B	89	B	92	B								
66	B	103	B	78	B	103	B	~~90~~	~~B~~	~~92~~	~~B~~								
67	B	103	B	79	B	123	B	~~91~~	~~B~~	~~122~~	~~B~~								
68	B	103	B	80	B	65	B	90	B	87	B								
69	B	103	B	81	B	65	B	91	B	104	B								
70	B	103	B	82	B	103	B	92	B	84	B								
71	B	103	B	83	B	93	B	93	B	84	B								
72	B	110	B	84	B	117	B	94	B	130	B								

Sum tellere: 11261 = nevner: 11261

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Se ark 1

RETT KOPI
attesteres herved
Pica Print Service | Telefon 33 31 20 69 | pica-print.no

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og lortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8 Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Se vedlagte referat fra sameiemøte 14.11.2008

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1	99		1,2,3	Sarpsborg kommune

Dato	Stempel og underskrift
19.01.2009	Sarpsborg kommune seksjon byutvikling

Noter:

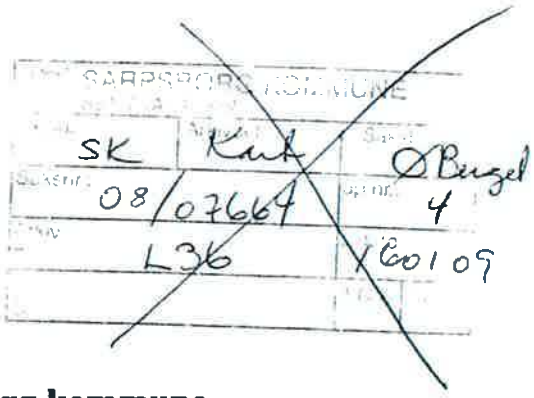
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 10 skal styret i sameiet gi tillatelse til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

2000

Glengshølen Borettslag
St. Mariegate 112
1725 Sarpsborg

Sarpsborg 6 januar 08

St Niclas AS
Lyngveien 24
3118 Tønsberg



Reseksjonering av gnr.1 bnr 99 i Sarpsborg kommune

Etter forespørsel fra St Niclas AS av 5. januar 09 om reseksjonering av ovennevnte eiendom har Glengshølen BRL ingen kommentarer eller innsigelser mot dette

Med hilsen
Glengshølen BRL

Jan Roger Pettersen
Leder

Randi Gudrun Syverstad
Styremedlem

Terje Pettersen
Styremedlem

Husbanken

Vår kontaktperson
Hein Eddy-Larsen, tlf. 32 26 27 47

Vår dato
16.12.2008
Deres dato
mail 04.12.08

Vår referanse
11932119
Deres referanse
Adv.Knut Olav Seland

Side 1 av 1

Glengshølen BRL

V/Sarpsborg BBL
Postboks 335
1702 SARPSBORG

St. Niclas AS
v/Jon Fjeld
Lyngveien 24
3118 Tønsberg

Reseksjonering gnr.1 bnr.99 i kommune 0105 Sarpsborg

Etter forespørsel fra St. Niclas AS v/Jon Fjeld av 04.12.08 om reseksjonering av ovennevnte eiendom har Husbanken ingen kommentarer eller innsigelser mot dette.

Med hilsen
HUSBANKEN
Forvaltningskontoret

Brit R. Clausen e.f.

Hein Eddy-Larsen

Kontoradresse: Grønland 1, Drammen
Postadresse: Postboks 824, 3007 DRAMMEN
Organisasjonsnr.: 942 114 184
Kontonr.: 6345 05 03594
Telefon: 815 33 370
Telefaks: 32 26 27 00
e-post: post@husbanken.no
Internett: www.husbanken.no

Sarpsborg SpareBank 1

Vedlegg 2010

Sarpborg kommune

Sarpsborg, 17. nov. 2008

Vedr. Begjæring om reseksjonering, gnr. 1 bnr. 99 snr. 2

Som panthaver i eiendommen gnr. 1 bnr. 99 snr. 2, tilhørende St. Niclas AS, samtykker vi herved i omsøkte reseksjonering.

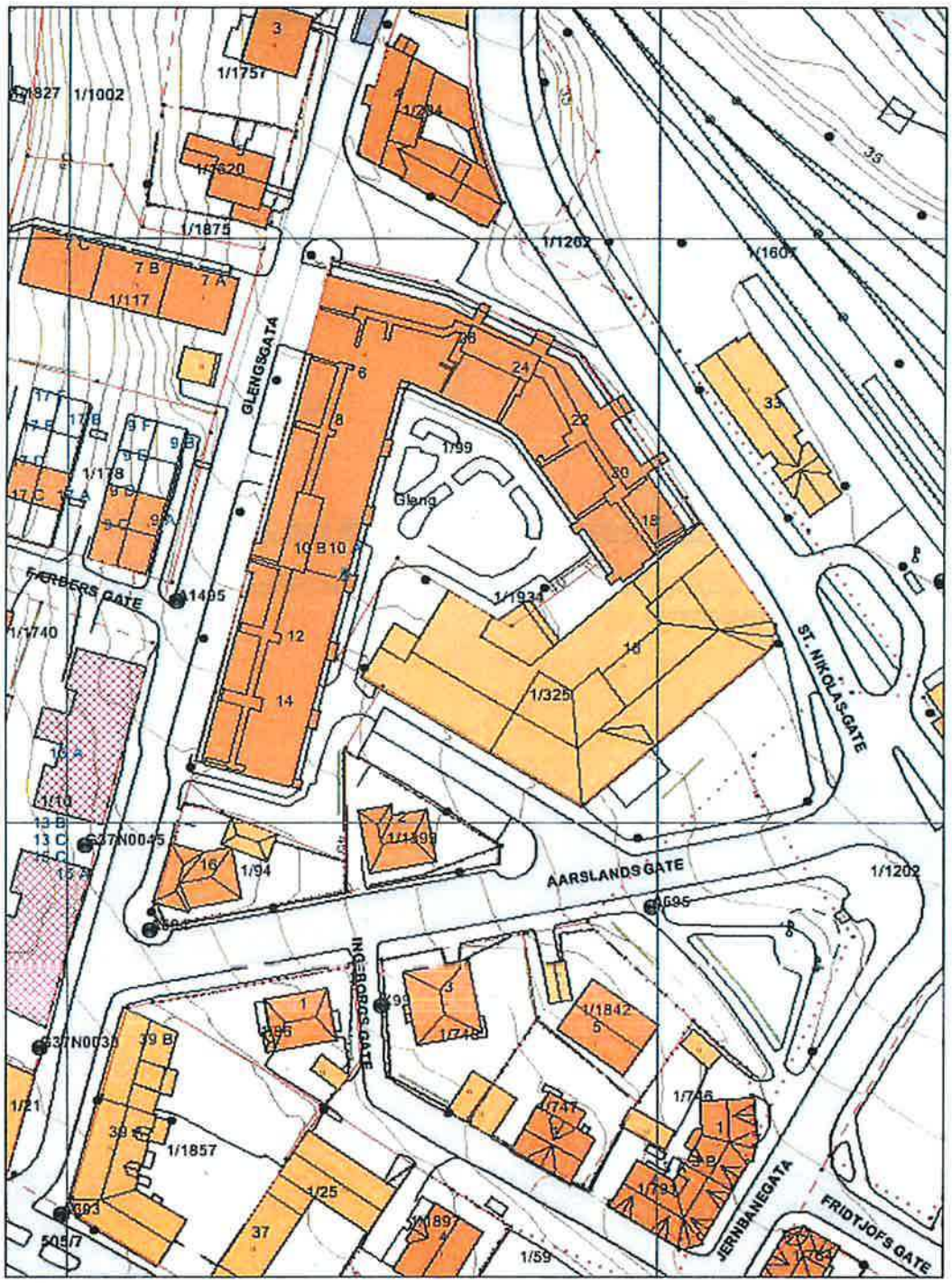
Med vennlig hilsen
Sarpsborg SpareBank 1

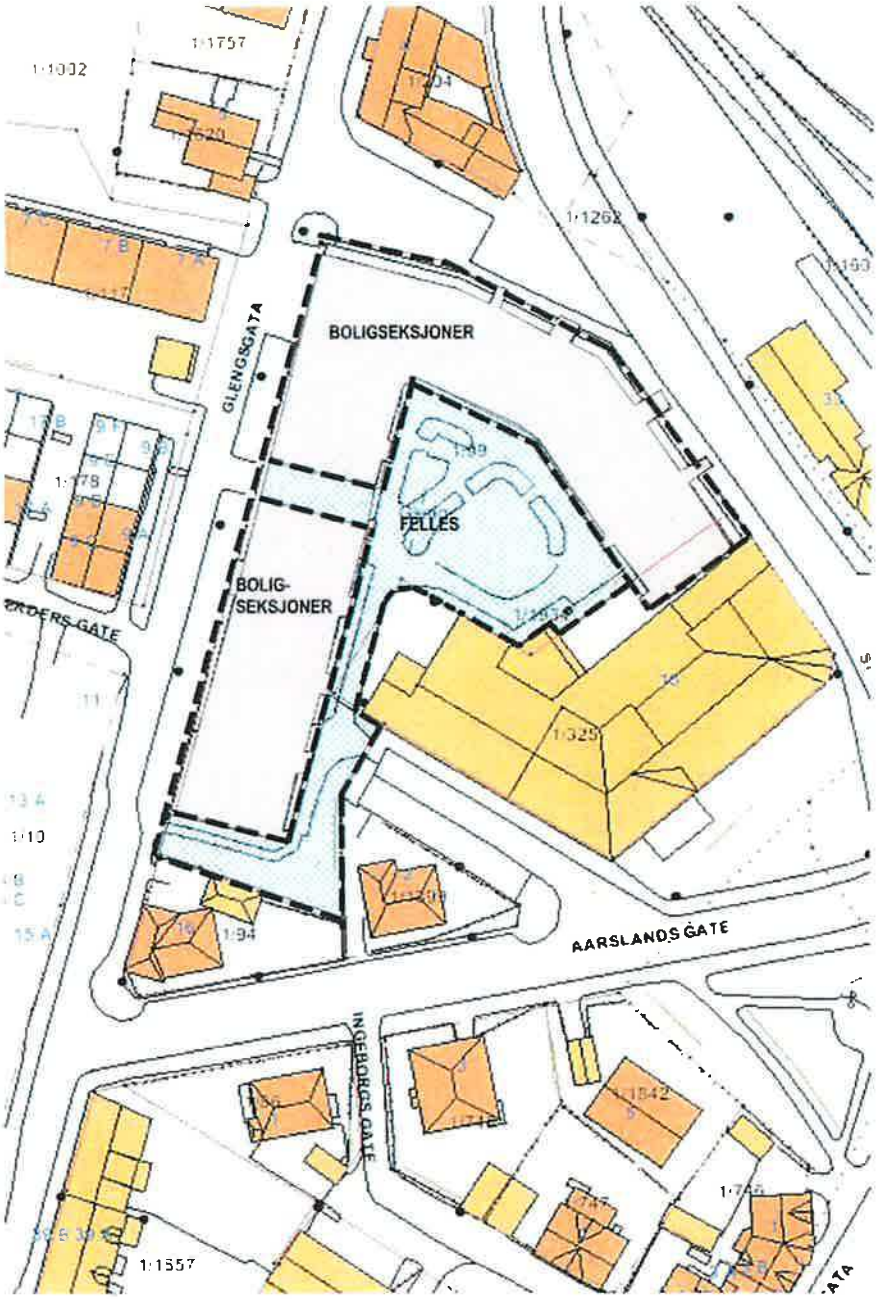
Ina Tiller
Bedriftsrådgiver
Telefon: 69 21 75 48

Sarpsborg SpareBank1
Halden Sparebank
NO 937 884 583 MVA
Torggt 12
Postboks 265
1702 Sarpsborg
Telefon +47 08851
Telefaks +47 69 21 75 30
www.sarpsborg.sparebank1.no

Utskrift stående

Side 1 av 1





RETT KOPI
attesteres herved
Pica Print Service | Tidsbestilt
tegn.nr. S-001

ST. NIKLAS AS: SEFA - Reseksjonering

SITUASJONSPLAN D: 30.10.2008

GRENSE MELLOM SEKSJONER
TILLEGG SEKSJON 2
FELLES

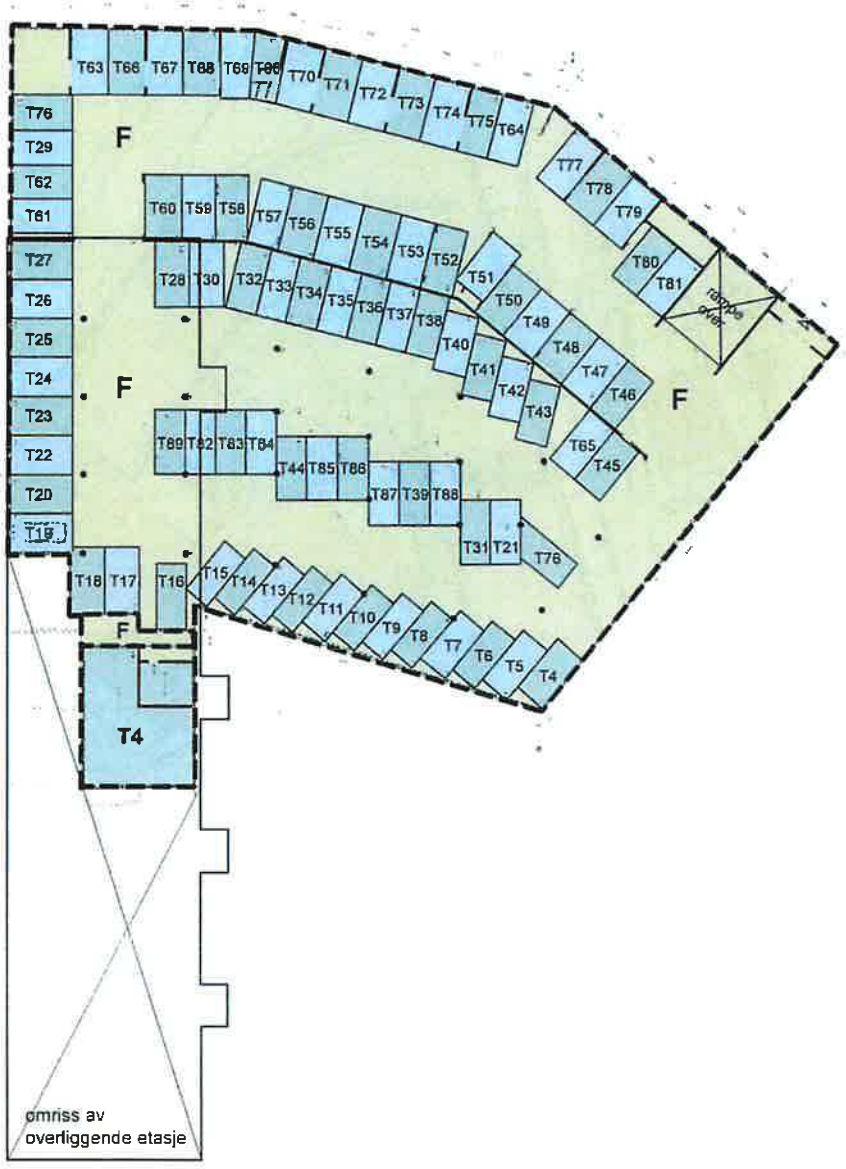
SIVILARKITEKT HANCH-HANSEN MNAL. TBG.

Side 12 av 17

Attestert kopi av dok.nr. 2009/103464/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:19

Kartverket

T8 ... T. FR ERT.



SEKSJONERING:

F: FELLESAREAL

T4 - ~~T90~~ T86 og T1
TILLEGGSAREAL TIL S4 - S90

T5 - T89
TILLEGGSAREAL TIL S5 - S89

tegn.nr. **S-100**

ST. NIKLAS AS: SEFA - Reseksjonering

PLAN U-2: Parkeringskjeller

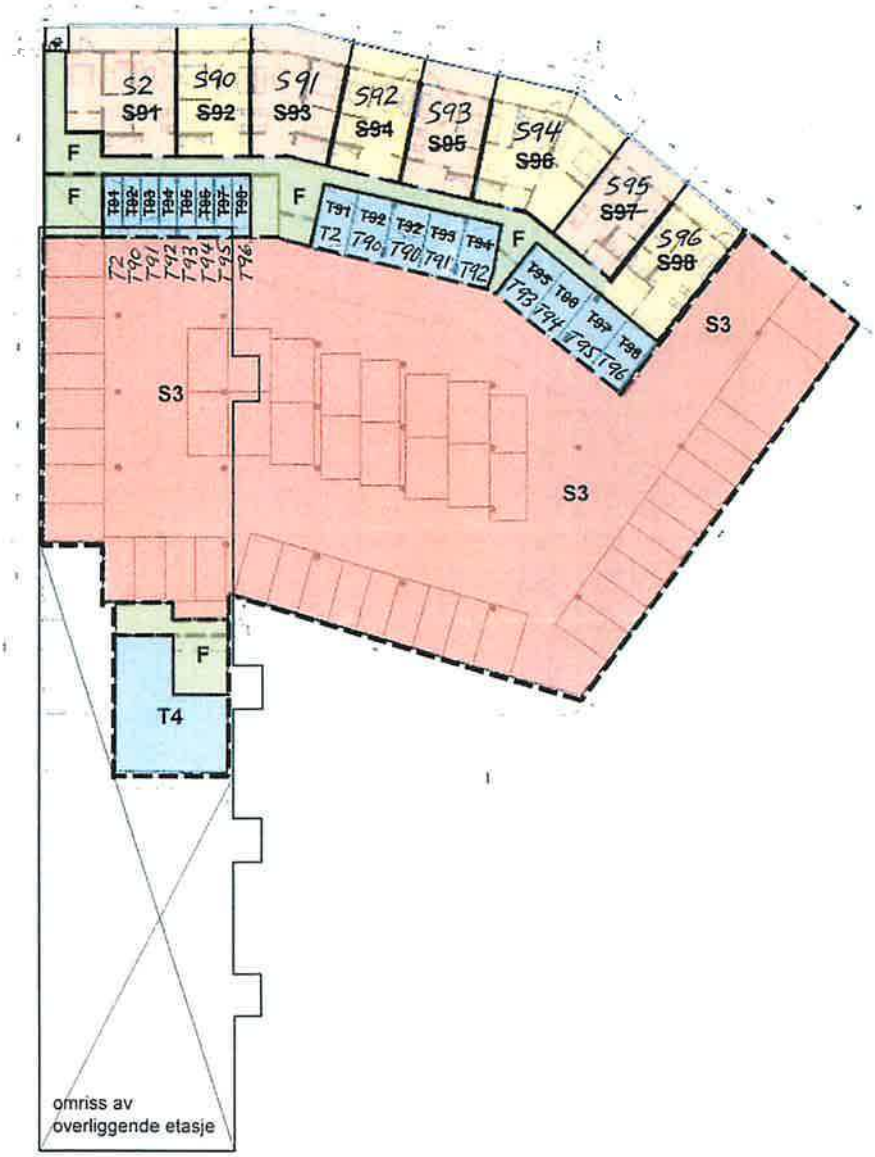
M = —

D: 30.10.2008

SIVILARKITEKT HANCH-HANSEN MNAL, TØNSBERG

Side 13 av 17
Attestert kopi av dok.nr. 2009/103464/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:19
Kartverket

G.B. 25 T. 1 R 15 R.P.



SEKSJONERING:

BOLIGSEKSJONER:
S91 - ~~S97~~ S95 og S2

BOLIGSEKSJONER:
~~S92 - S96~~ S90 - S96

T4, ~~T91~~ - ~~T98~~: TILLEGGSAREAL FOR SEKSJONER S4 og ~~S91 - S98~~ S90 S96 og S2 T90, T96 og T2

S3: PARKERINGSHUS

F: FELLESAREAL

tegn.nr. **S-101**

ST. NIKLAS AS: SEFA - Reseksjonering

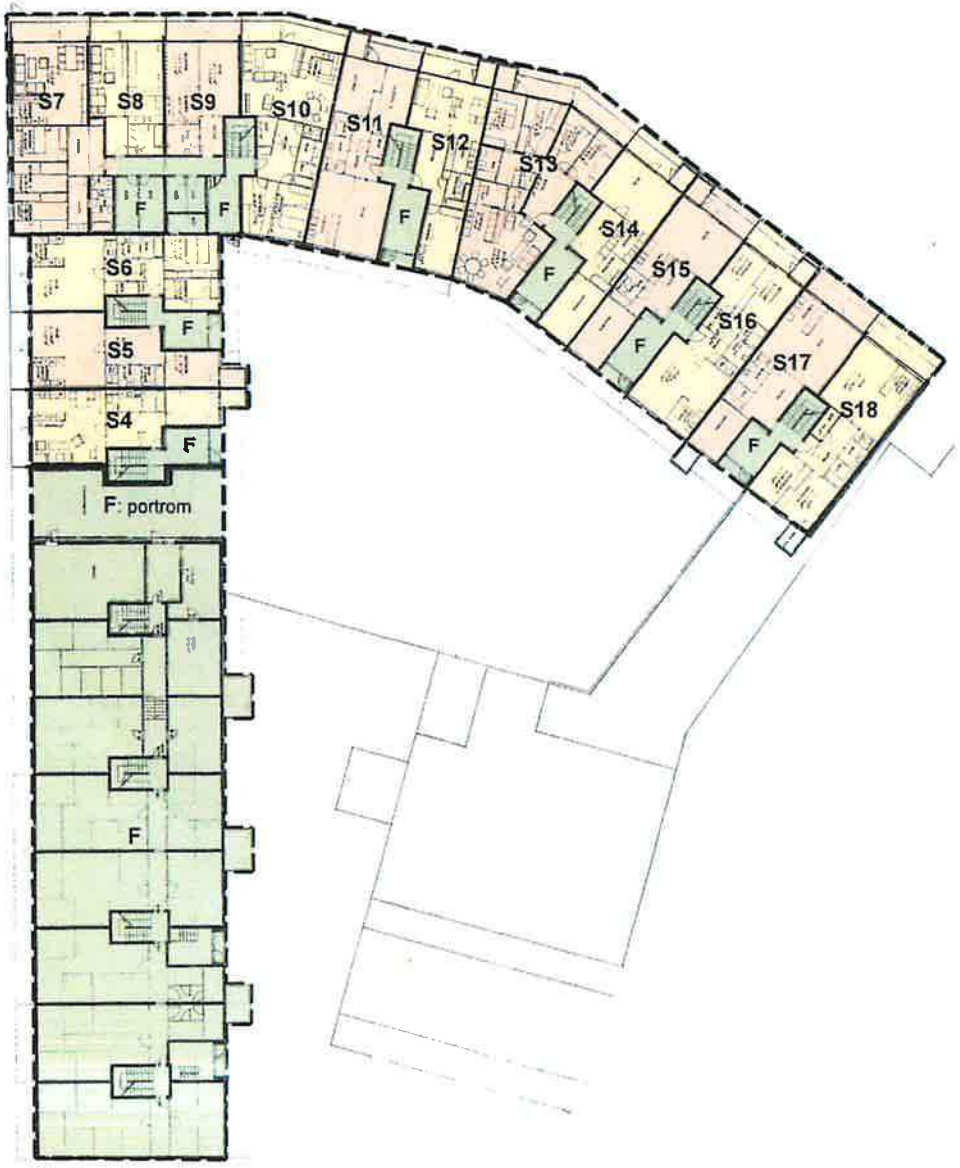
PLAN U. etg.- U1: Næring/ nye leiligheter M = — D: 30.10.2008

— — — GRENSE MELLOM SEKSJONER

SIVILARKITEKT HANCH-HANSEN MNAL, TØNSBERG

Attestert kopi av dok.nr. 2009/103464/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:19
Kartverket

T.G. ES T.F.R
F.R.P.



SEKSJONERING:

F: FELLESAREAL

BOLIGSEKSJONER:
S4 - S18

BOLIGSEKSJONER:
S5 - S17

tegn.nr. **S-102**

ST. NIKLAS AS: SEFA - Reseksjonering

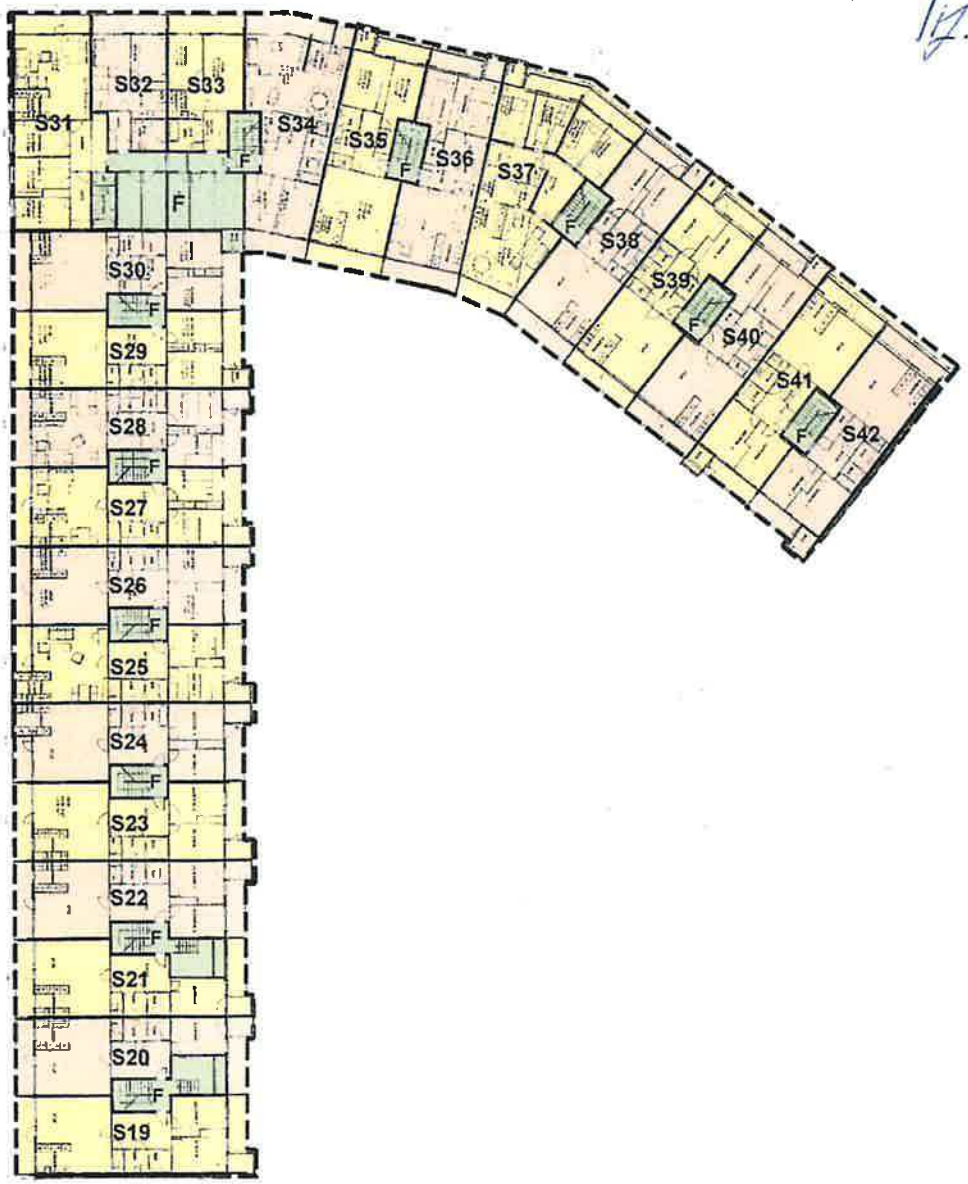
PLAN 1. etg.: Leiligheter / Fellesarealer M = — D: 30.10.2008

— — — GRENSE MELLOM SEKSJONER

SIVILARKITEKT HANCH-HANSEN MNAL, TØNSBERG

Attestert kopi av dok.nr. 2009/103464/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:19
Kartverket

T.B. 25 T. F. H.R.P.



SEKSJONERING:

F: FELLESAREAL

BOLIGSEKSJONER: **S19 - S41**

BOLIGSEKSJONER: **S20 - S42**

tegn.nr. **S-103**

ST. NIKLAS AS: SEFA - Reseksjonering

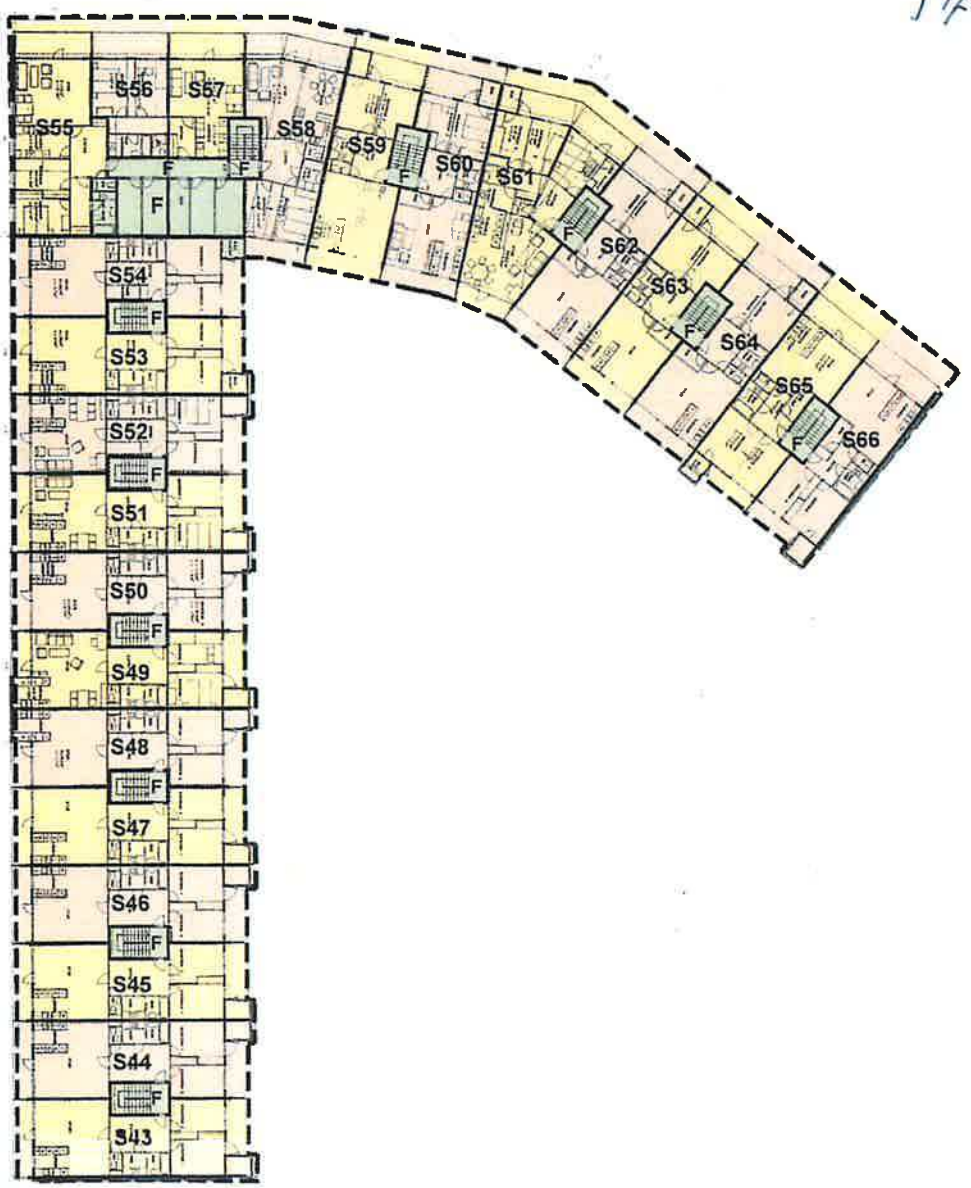
PLAN 2. etg.: Leiligheter

M = —— D: 30.10.2008

— — — GRENSE MELLOM SEKSJONER

SIVILARKITEKT HANCH-HANSEN MNAL, TØNSBERG

Attestert kopi av dok.nr. 2009/103464/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:19
Kartverket



SEKSJONERING:

- F: FELLESAREAL
- BOLIGSEKSJONER: **S43 - S65**
- BOLIGSEKSJONER: **S44 - S66**

tegn.nr. **S-104**

ST. NIKLAS AS: SEFA - Reseksjonering

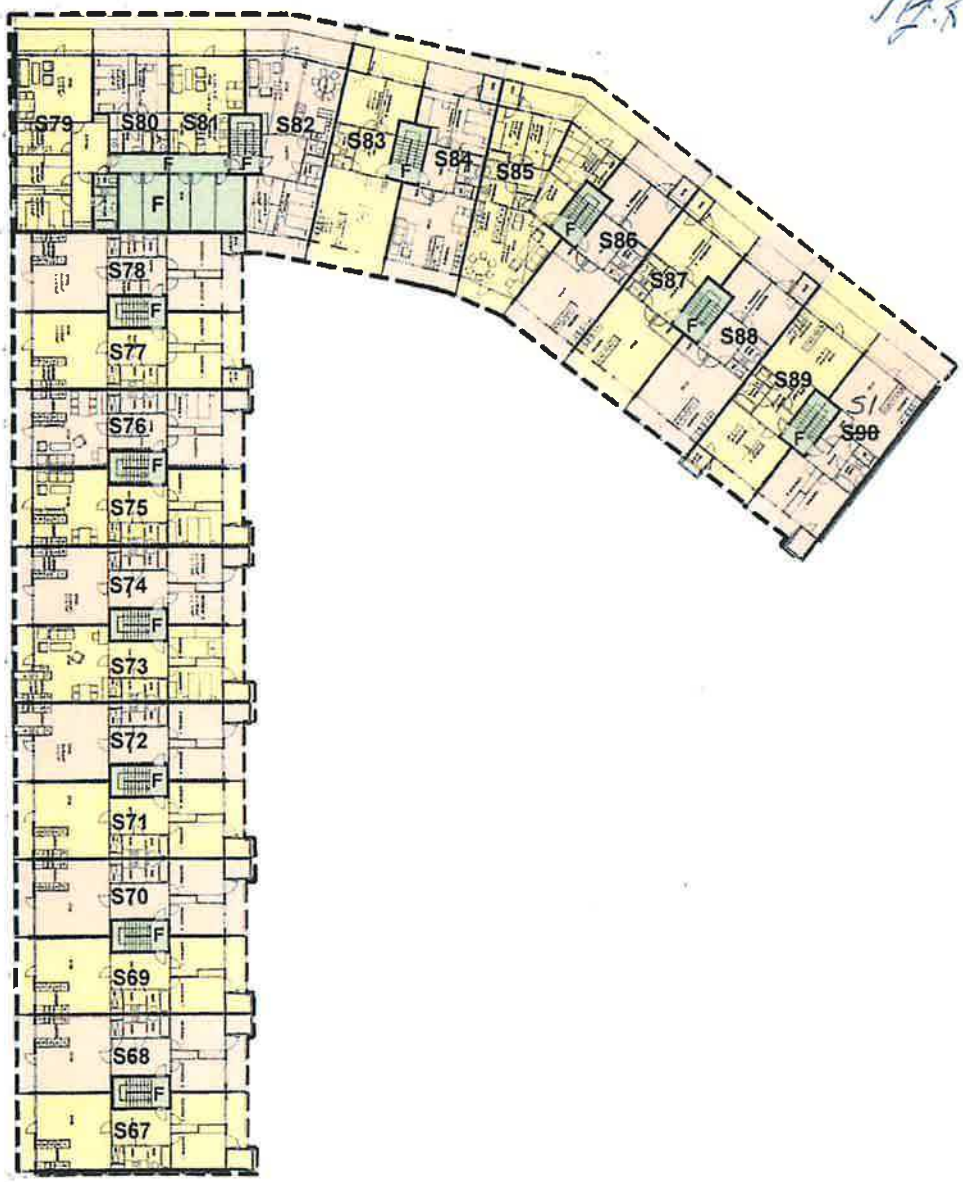
PLAN 3. etg.: Leiligheter

M = — D: 30.10.2008

— — — GRENSE MELLOM SEKSJONER

SIVILARKITEKT HANCH-HANSEN MNAL, MNAL

Attestert kopi av dok.nr. 2009/103464/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:19
Kartverket



SEKSJONERING:

F: FELLESAREAL

BOLIGSEKSJONER:
S67 - S89

BOLIGSEKSJONER:
S68 - ~~S90~~ S88 og S1

tegn.nr. **S-105**

ST. NIKLAS AS: SEFA - Reseksjonering

PLAN 4. etg.: Leiligheter M = — D: 30.10.2008

— — — GRENSE MELLOM SEKSJONER

SIVILARKITEKT HANCH-HANSEN MNAL, TØNSBERG

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Amalie Buvarp 193250128
Vår referanse: 3776088/26615309
Bestilling: C3 2025-06-13 (5) 47

Dato
13.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4672	3	10.12.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1	99	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
1980 04672
SORENSKRIVEREN

V

A V T A L E

mellom Sarpsborg kommune og Glengshølen borettslag vedrørende ledningsnett over borettslagets eiendom.

1. Sarpsborg kommune skal ha rett til å ha en 400 mm vannledning og en 375 mm avløpsledning over Glengshølen borettslags eiendom, Varteiggata 18, matr.nr. 1641.
   Ledningene ligger i tidligere trasé for Værders gate og er bygd over med en boligblokk.

2. Ledningene skal ligge i en kanal slik tegning fra konsulentfirma Ravnanger & Mørk nr. 427/14, datert 2. mai 1979, viser.
   Endevegg i kanalen mot Glengsgata skal være av mur som kan fjernes for å kunne komme til ved eventuell utskifting av rør.

3. For nødvendig vedlikehold av ledningene både under boligblokken og på tomta for øvrig skal kommunen uhindret ha adgang til sine rørledninger.

4. Skader på ledningsanlegget, slik som setninger av boligblokken eller andre forhold som kan tilbakeføres til byggevirksomheten, er Glengshølen borettslags ansvar.

5. Skader på Glengshølen borettslags eiendom som er forårsaket av lekkasje fra de aktuelle ledningene er Sarpsborg kommune uvedkommende for så vidt skadene faller utenfor de regler som normalt gjelder for kommunalt ansvar i denne sammenheng.

Sarpsborg den 8. desember 1980.

Glengshølen borettslag

Bjarne Birkeland
formann

Sarpsborg kommune

Eigen Olsen.
ordfører

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Amalie Buvarp 193250128
Vår referanse: 3776089/26615314
Bestilling: C3 2025-06-13 (5) 46

Dato
13.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5	3	3.1.1983	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1	99	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/5/3
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:18

DAGBOKPORT
03 JAN 83 00005 A 22
SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG

S A M A R B E I D S A V T A L E

Mellom Glengshølen Borettslag v/Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som eier av gnr. 1 bnr. 99 i Sarpsborg, og Borg Matsenter A/S som eier av gnr. 1 bnr. 1841 seksjon 2, i Sarpsborg, er inngått følgende samarbeidsavtale:

1.

Partene er enige om at det utvendige vedlikehold av totaleiendommen skal fordeles forholdsmessig mellom de to seksjonene i bygningen basert på antall kvadratmeter netto gulvflate for den enkelte seksjon.

2.

Punkt 1 omfatter ikke vinduer med glass hvor den enkelte part skal være ansvarlig for vinduene til den enkelte seksjon.

3.

Partene skal ansette en felles vaktmester for disse eiendommene. Da vaktmesteren etter nærmere avtale også vil fungere som vaktmester for den av Borg Matsenter A/S eiede naboeiendommen gnr. 1 bnr. 325, skal omkostningene ved vaktmesteren fordeles etter nærmere utarbeidet vaktmesterinstruks.

4.

Denne avtale omfatter ikke det innvendige vedlikehold, og hver av partene er selv ansvarlig for dette.

5.

Borg Matsenter A/S har ikke anledning til å sette opp utvendig reklame uten samtykke fra Glengshølen Borettslag. Herfra er unntatt vanlige navn- og henvisningsskilt.

6.

Denne avtalen kan tinglyses som heftelse på gnr. 1 bnr. 1841 seksjon 1 og 2 i Sarpsborg.

Sarpsborg, 10/12-82

For Glengshølen Borettslag
O. Weimoth
Oddvar Nordli Bjarne Bilhaug

For Borg Matsenter A/S
Arne Lund

Glengsgata 10B

Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.... 437 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Roald Amundsens gate 12 Linje 130, 135, 142	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	3 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

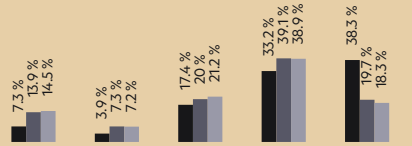
BARNEHAGER

Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 74 barn	3 min 0.3 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Kulås barnehage (0-5 år) 68 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vatvedt Torg	6 min
Meny Sarpsborg	8 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

- Egen bil
- Gående

SPORT

Eilertsevja grusbane	2 min
Glengsparken sandvolleyballbane	3 min
SKY Fitness Sarpsborg	8 min
SATS Sarpsborg	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

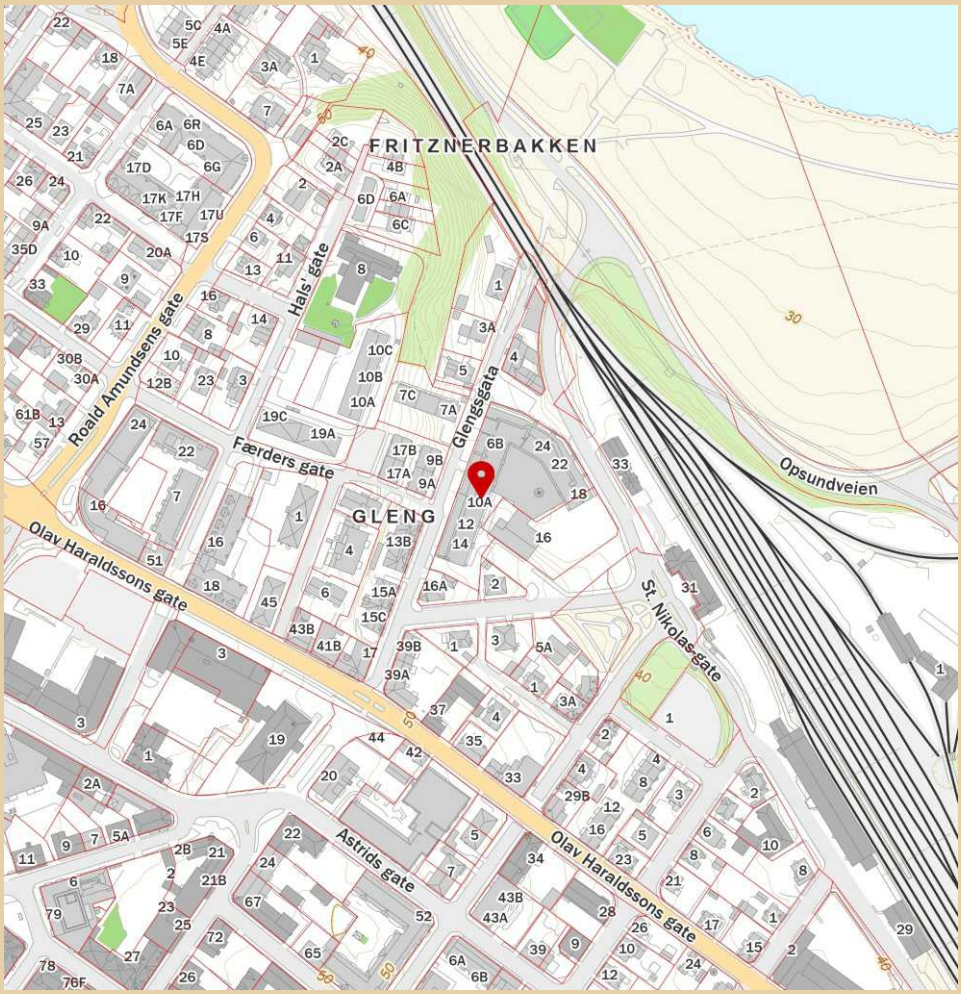
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100

—

Gateparkering
Vanskelig til tider 74/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Glengsgata 10B, 1707 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 99, Snr. 48, andelsnr. 305 i GLENGSHØLEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250128

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Amalie Buvarp
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 948 72 801
E-post: amalie.buvarp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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