Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Glemmengata 6
1608 Fredrikstad

Fredrikstad Kommune

Gnr. 300, **Bnr.** 1577

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
67 m²	**1**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**2**	**6**	**0**	**0**

Joacim André Karlsen
Svennebrev som tømrer Teknisk fagskole (BIM) Prosjektlederskolen (NKI) Byggmester (under søknad) Sertifisert takstmann, Byggmestrenes Takseringsforbund

befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **18/06/2026** Rapportdato : **01/07/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften. Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:
- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:
- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:
- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:
- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:
- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Glemmengata 6, 1608 Fredrikstad
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 300, **Bnr.** 1577, **Andelsnr.** 2
Hjemmelshaver	Glemmengaten 6 Borettslag, Bjørn Stamland
Eierform	Borettslag
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2000
Tomtestørrelse	Tomt 697.2 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Hvem var til stede	Selger var ikke til stede
Salgsforhold	Dødsbo

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
2. etg	61	-	-	5
Utvendig sportsbod	-	6	-	-
Sum	**61**	**6**	**-**	**5**
Sum BRA	**67**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	2,45 m
Utvendig sportsbod	-

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:
Gang
Stue
Soverom
Kjøkken
Bad

Utvendig sportsbod:

BRA-e

Utvendig sportsbod:
Bod

Annet
Ingen

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er slettmalt i alle rom. Himlingene er også slettmalt tak. Gulvene er dekket med belegg i hele boligen. Det er en enhetlig og jevn standard på de innvendige overflatene.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
67 m²	1	1	1

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført. Etasjeskillerne er konstruert med betong.

Vinduer er av typene fastkarm og toppsving og er utført med 2-lags glass. Vinduenes alder er lik boligens byggeår. Balkong er oppført.

Etasjeskillere:
Betong

Vinduer:
Fastkarm, Toppsving – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget har rør-i-rør system, og varmtvannsberederen er av type Oso. Varmepumpen er av merke Sunox. Det elektriske anlegget er skjult og har 12 sikringer.

Ventilasjon
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Luft-til-luft varmepumpe
Ja – Sunox

OM TOMTEN

Tomten er flat og i hovedsak bebygd. Den er opparbeidet med fortau, ellers asfaltert.

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten er oppført i 2000 og har en moderne standard med teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg og naturlig ventilasjon. Bygningen består av seks etasjer og er en del av en større grunneiendom. Det er lagt vekt på funksjonalitet og praktiske løsninger i utformingen av boligen.

Det er registrert enkelte behov for modernisering, spesielt knyttet til vinduer og våtrom. Vinduer har overgått sin forventede levetid, og våtromstapet viser tegn til slitasje. Varmepumpen fra byggeåret vurderes også å ha begrenset gjenværende brukstid.

Avvik som treg åpne-/lukkefunksjon på vinduer, planavvik i etasjeskiller og slitasje på kjøkkenoverflater er registrert. Det anbefales å følge opp disse forholdene for å opprettholde boligens standard. Regelmessig vedlikehold av VVS-installasjoner og varmepumpe vil også være nødvendig for å sikre funksjonalitet over tid.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Rekkverkshøyde på terrasse/balkong er ikke iht. dagens forskrift (målt 97 cm).
- Tegninger: Foreligger ikke

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger ikke

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er ikke 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.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Varmepumpe
- Elektrisk gulvvarme

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Ingen

Annet

Bod

- Ventilasjon: Veggventil

TG 2

5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Toppsving/Fastkarm; Toppsving
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 2000

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert treg åpne-/lukkefunksjon på vinduene (toppsving/fastkarm, 2-lags glass, 2000), og bruks- og levetid for vinduene er forbigått. Redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov er konstatert, begrenset gjenværende brukstid og usikker fremtidig funksjon er påpekt, og videre oppfølging og tiltak bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Treg åpne-/lukkefunksjon

Stue, Soverom

Det registreres at vinduet går tregt ved åpning og lukking. Forholdet skyldes trolig slitasje, manglende vedlikehold eller behov for justering av beslag og bevegelige deler.

Risiko/Konsekvens

Treg funksjon kan medføre økt belastning på beslag, hengsler og vindusramme ved bruk. Over tid kan dette føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon og økt risiko for skader på vinduet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere og smøre beslag, hengsler og øvrige bevegelige deler for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere videre slitasje.

2. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

Stue, Soverom

Vinduene er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer av typen toppsving og fastkarm med 2-lags glass fra 2000. Det er registrert treg åpne-/lukkefunksjon, noe som kan føre til økt slitasje og redusert funksjon over tid. Eldre vinduer har generelt høyere vedlikeholdsbehov og kortere gjenværende brukstid enn nyere løsninger. Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene på sikt. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

TG 1

8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Type og etasje: Balkong 2. etg
- Type gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Massiv
- Høyde rekkverk: 97 cm
- Overbygd: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, rekkverk, fallforhold, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Terrassen er i god stand og viser ingen registrerte avvik. Konstruksjonen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Overflater og rekkverk er også i tilfredsstillende stand. Det anbefales å fortsette med jevnlig vedlikehold for å opprettholde dagens tilstand.

TG 2 9. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: 2. etg - Stue
- Type konstruksjon: Betong

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Planavvik er registrert i etasjeskiller i 2. etasje (stue) med kort avvik 16 mm og langt avvik 20 mm, og forholdet er vurdert til TG2. Avviket kan medføre redusert funksjon ved plassering av møbler og utstyr, og behov for oppfølging ved videre bruk er angitt. Utbedring anbefales, da arbeid kan berøre flere bygningsdeler og kreve inngrep i både konstruksjon og overflater; tiltak bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Planavvik i etasjeskiller

Stue

Det er registrert planavvik i stue med lokale avvik på ca. 10–20 mm over 2 m og totalavvik på ca. 15–30 mm over lengre strekninger. Avviket er målt ved gulv og omfanget kan påvirke plassering og tilpassing av inventar.

Risiko/Konsekvens

Bruk av rommet kan få redusert funksjon ved plassering av møbler og utstyr, og det vil være behov for oppfølging ved videre bruk. Utbedring kan berøre flere bygningsdeler og kreve inngrep i både konstruksjon og overflater.

Anbefalte tiltak

Nærmere kartlegging anbefales for å avklare årsak og omfang; utbedring bør vurderes ved behov og planlegges i samråd med fagkyndig da tiltak kan kreve inngrep i konstruksjon og overflater.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i boligen har registrerte planavvik som kan påvirke bruken av rommet, spesielt ved plassering av møbler og utstyr. I stuen i 2. etasje er det målt skjevheter på 16 mm og 20 mm, noe som er utenfor forventet nivå. Dette kan føre til at gulvet oppleves ujevnt, og den bruksmessige kvaliteten kan bli redusert. Det anbefales videre oppfølging, da utbedring kan kreve inngrep i både konstruksjon og overflater.

10. BAD

TG 2

10.1 VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Våtromsmaling
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Mekanisk fellesanlegg, Spalte ved dør
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2000

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert bobler og løsheter i våtromstapetet, noe som kan redusere våtromstapetets funksjon og øke sannsynligheten for at fukt trenger inn bak overflaten, med økt fuktbelastning som mulig konsekvens. Våtromstapet fra 2000 vurderes å ha gradvis redusert motstand mot slitasje og fuktpåvirkning, og videre oppfølging samt utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Vurdering av tilstand på våtromstapet i bad

Det registreres bobler og/eller løsheter i våtromstapetet. Forholdet skyldes trolig redusert vedheft, bevegelser i underlaget, naturlig aldring eller fuktpåvirkning. Det vurderes at våtromstapetet er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Bobler og løsheter kan redusere våtromstapetets funksjon og øke risikoen for at vann trenger inn bak overflaten. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Eldre våtromstapet har gradvis redusert motstand mot slitasje og fuktpåvirkning. Over tid øker risikoen for svekkelser i skjøter, redusert funksjon og økt sannsynlighet for fuktinntrengning dersom overflaten blir skadet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke omfanget og årsaken til bobler og løsheter nærmere. Berørte områder bør utbedres, og dersom våtromstapetet har redusert funksjon, bør utskifting av berørte flater vurderes. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtromstapetet. Basert på alder og tilstand må oppgradering eller utskifting påregnes når overflatens funksjon ikke lenger er tilfredsstillende.

TG 2 10.2 GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Tilleggsinformasjon: Dusjkabinett

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet dekket med belegg, og sluket er plassert under dusjkabinettet. Fallforholdet i dusjsone er tilfredsstillende, mens det er registrert manglende fall på minimum 1:100 på hele gulvet. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved døren er målt til 25 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert manglende fall 1:100 på hele gulvet med belegg mot sluk. Som følge av dette anses avrenningen som redusert og fuktbelastningen på gulvoverflaten og tilstøtende konstruksjoner som økt; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 på hele gulvet

Det registreres at gulvet utenfor dusjsonen ikke har fall på minimum 1:100 mot sluk. Gulvflaten fremstår stedvis tilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall for effektiv avrenning.

Risiko/Konsekvens

Når gulvet ikke har minimum fall på 1:100 mot sluk, kan vann bli stående på gulvoverflaten eller få redusert avrenning til sluket. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, særlig ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk slik at vann ledes effektivt bort fra gulvflaten. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 2 10.3 MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Beleggmembran
- Veggmembran: Våtromstapet
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert at bruks- og levetid for våtromstapet på vegger er forbigått (renovert 2000) og at veggmembran ikke er dokumentert. Dette vurderes å gi redusert funksjon og begrenset gjenværende brukstid for veggoverflater, og manglende dokumentasjon anses å gi manglende mulighet for verifisering; hulltaking i membran/tettesjikt er utført, og behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Bruks- og levetid for tapet på vegger er forbigått

Det vurderes at våtrommet har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig bruk av våtrommets overflater og tettesjikt.

Risiko/Konsekvens

Etter hvert som våtrom eldes, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon i overflater og tettesjikt. Ved direkte vannbelastning mot våtromstapet kan en aldrende overflate ha redusert motstand mot fuktpåvirkning. Over tid kan dette medføre økt risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader og skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Basert på alder og tilstand bør fremtidig rehabilitering av våtrommet planlegges.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Soverom: **0**%

TG 2

10.4 SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin
- Stoppekran: Ja
- Rørskap: VVS

Utstyr

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Stoppekran
- Rørskap VVS

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tilstandsgrad er satt til TG2. Eldre sanitærutstyr er registrert for dusjkabinett, servantinnredning, gulvstående toalett, speil over innredning, tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin, stoppekran og rørskap VVS, og dette er vurdert å medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon. Begrenset gjenværende brukstid er vurdert, videre oppfølging anbefales og utbedring bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

Oppsummering av bygningsdel

Badet er bygget med våtromstapet på veggene og belegg på gulvet, med elektrisk gulvvarme og mekanisk ventilasjon. Det er registrert avvik som bobler og løsheter i våtromstapetet, samt manglende fall på gulvet, noe som kan føre til fuktproblemer over tid. Eldre sanitærutstyr og overflater har redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer. Vedlikehold og oppgraderinger bør vurderes for å sikre badets funksjonalitet og forhindre fremtidige skader.

TG 2

11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Belegg
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Kjøl- og frys
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn
- Type ventilator: Mekanisk sentral

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Slitasje og elde på overflater er registrert på kjøkkenet (TG2). Det vurderes at slitte overflater har redusert motstand mot fukt, smuss og mekanisk belastning, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og elde på overflater

Kjøkken

Det registreres slitasje og elde på vegger og/eller himling. Forholdet skyldes naturlig aldring, normal bruk og slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Slitte overflater kan få redusert motstand mot fukt, smuss og mekanisk belastning. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning av overflatebehandlingen, økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på overflatene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflatene. Basert på tilstand og ønsket standard bør overflatebehandling eller fornyelse av berørte områder påregnes.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er av eldre dato og består av malte vegger, himling og gulvbelegg, samt kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Vegger, himling og gulv fremstår generelt normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er registrert slitasje og elde på overflater, noe som kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på overflatene. Enkelte oppgraderinger av innredningen bør påregnes over tid.

TG 2

15.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2000
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad
- Drenering rørskap: Ikke aktuelt
- Stoppekran plassering: Bad
- Stoppekran testet: Ikke aktuelt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert at VVS-anlegget er fra byggeår (over 25 år) og utført som rør-i-rør med rørskap, og det er kun gjort besiktelse av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Det ble ikke observert synlige tegn til funksjonssvekkelse på befaringsdagen, men anlegget beskrives å ha økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og skjulte svakheter, noe som medfører usikker tilstand og økt vedlikeholdsbehov. Tiltak bør vurderes og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Anlegget er fra byggeår (over 25år)

Det vurderes at deler av vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Forholdet skyldes naturlig aldring av deler av anlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Det er ikke registrert synlige tegn til funksjonssvekkelse på befaringsdagen. Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har likevel generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre delene av vann- og avløpsinstallasjonene. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene er fra byggeåret og har dermed en høy alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men det må påregnes at eldre installasjoner har økt risiko for slitasje og funksjonssvikt over tid. Selv om anlegget ikke viser synlige tegn til svekkelse, kan skjulte svakheter være til stede. Det anbefales å følge opp med jevnlig vedlikehold og vurdere oppgradering eller utskifting av enkelte komponenter etter behov.

TG 2

15.4 VARMEPUMPE

Nøkkelfakta

- Merke: Sunox
- Årstall: 2000
- Plassering: Stue
- Dokumentasjon for installasjon: Nei
- Siste service: ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av varmepumpe kontrolleres synlige forhold knyttet til inne- og utedel, plassering, innfestning, drenering, alder og eventuelle tegn til slitasje, lekkasje, rust eller redusert funksjon. Det vurderes også forhold som kan påvirke varmepumpens effekt, levetid og driftssikkerhet.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Varmepumpen Sunox, installert i 2000, er vurdert som eldre og antas å ha begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service, noe som medfører usikker tilstand og manglende mulighet for verifisering av vedlikeholdshistorikk, og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende vedlikehold/servicehistorikk

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av varmepumpen. Forholdet skyldes at dokumentasjon på service, vedlikehold eller periodiske kontroller ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til varmepumpens vedlikeholdshistorikk og tekniske tilstand. Uten regelmessig service kan varmepumpen få redusert varmeeffekt, dårligere drift, økt energiforbruk og kortere levetid. Eventuelle feil eller begynnende slitasje kan også bli oppdaget senere enn nødvendig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre regelmessig service og vedlikehold av varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger. Dersom dokumentasjon på tidligere service ikke kan fremskaffes, bør varmepumpen kontrolleres av kvalifisert fagperson for å vurdere tilstand, funksjon og eventuelt vedlikeholdsbehov.

2. Avvik/Årsak: Eldre varmepumpe med begrenset levetid

Det vurderes at varmepumpen er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på varmepumpens komponenter.

Risiko/Konsekvens

Eldre varmepumper har gradvis økt risiko for redusert varmeeffekt, slitasje, driftsstans og lekkasjer etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til redusert energieffektivitet, økt vedlikeholdsbehov og behov for reparasjon eller utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig service og vedlikehold av varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør fremtidige reparasjoner eller utskifting av varmepumpen påregnes.

Oppsummering av bygningsdel

Varmepumpen av typen Sunox ble installert i 2000 og er av eldre dato. Det er registrert manglende vedlikehold og servicehistorikk, noe som skaper usikkerhet rundt varmepumpens tekniske tilstand. Eldre varmepumper har ofte høyere vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid sammenlignet med nyere modeller. Det anbefales å følge opp med regelmessig service for å oppdage eventuelle feil tidlig og vurdere behovet for utskifting.

TG 1 16. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, som er i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Ventiler og tilgjengelige komponenter er i god stand, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Eldre ventilasjonsløsninger kan ha andre løsninger for luftutskifting enn moderne installasjoner.

17. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2000
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Gang
- Antall sikringer: 12
- Kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer: Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2000
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Ikke aktuelt
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Ikke aktuelt
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ikke aktuelt

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Elektriske merknader

- Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget er fra år 2000, og de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er imidlertid ikke tilgjengelig samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte arbeider på anlegget. Manglende dokumentasjon kan medføre et behov for nærmere kontroll eller oppfølging ved fremtidige oppgraderinger. Eldre elektriske installasjoner kan også være utført etter andre krav enn dagens standard, noe som kan innebære et høyere vedlikeholdsbehov.

Total: 6 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

5 Vinduer og ytterdører

Det er registrert treg åpne-/lukkefunksjon på vinduene (toppsving/fastkarm, 2-lags glass, 2000), og bruks- og levetid for vinduene er forbigått. Redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov er konstatert, begrenset gjenværende brukstid og usikker fremtidig funksjon er påpekt, og videre oppfølging og tiltak bør vurderes.

9 Etasjeskiller

Planavvik er registrert i etasjeskiller i 2. etasje (stue) med kort avvik 16 mm og langt avvik 20 mm, og forholdet er vurdert til TG2. Avviket kan medføre redusert funksjon ved plassering av møbler og utstyr, og behov for oppfølging ved videre bruk er angitt. Utbedring anbefales, da arbeid kan berøre flere bygningsdeler og kreve inngrep i både konstruksjon og overflater; tiltak bør vurderes.

10. Bad

10.1 Vegger og himlinger (TG2)
Det er registrert bobler og løsheter i våtromstapetet, noe som kan redusere våtromstapetets funksjon og øke sannsynligheten for at fukt trenger inn bak overflaten, med økt fuktbelastning som mulig konsekvens. Våtromstapet fra 2000 vurderes å ha gradvis redusert motstand mot slitasje og fuktpåvirkning, og videre oppfølging samt utbedring anbefales.

10.2 Gulv (TG2)
Det er registrert manglende fall 1:100 på hele gulvet med belegg mot sluk. Som følge av dette anses avrenningen som redusert og fuktbelastningen på gulvoverflaten og tilstøtende konstruksjoner som økt; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

10.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Det er registrert at bruks- og levetid for våtromstapet på vegger er forbigått (renovert 2000) og at veggmembran ikke er dokumentert. Dette vurderes å gi redusert funksjon og begrenset gjenværende brukstid for veggoverflater, og manglende dokumentasjon anses å gi manglende mulighet for verifisering; hulltaking i membran/tettesjikt er utført, og behov for videre undersøkelser og utbedring anbefales.

10.4 Sanitær og rør (TG2)
Tilstandsgrad er satt til TG2. Eldre sanitærutstyr er registrert for dusjkabinett, servantinnredning, gulvstående toalett, speil over innredning, tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin, stoppekran og rørskap VVS, og dette er vurdert å medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon. Begrenset gjenværende brukstid er vurdert, videre oppfølging anbefales og utbedring bør vurderes.

11 Kjøkken

Slitasje og elde på overflater er registrert på kjøkkenet (TG2). Det vurderes at slitte overflater har redusert motstand mot fukt, smuss og mekanisk belastning, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid.

15.1 VVS-installasjoner

Det er registrert at VVS-anlegget er fra byggeår (over 25 år) og utført som rør-i-rør med rørskap, og det er kun gjort besiktelse av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Det ble ikke observert synlige tegn til funksjonssvekkelse på befaringsdagen, men anlegget beskrives å ha økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og skjulte svakheter, noe som medfører usikker tilstand og økt vedlikeholdsbehov. Tiltak bør vurderes og videre oppfølging anbefales.

15.4 Varmepumpe

Varmepumpen Sunox, installert i 2000, er vurdert som eldre og antas å ha begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service, noe som medfører usikker tilstand og manglende mulighet for verifisering av vedlikeholdshistorikk, og videre oppfølging anbefales.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

Om takstmann

Joacim André Karlsen har en solid bakgrunn innen byggebransjen som tømrer, prosjektleder og BIM-tekniker. Med en forståelse for både forskrifter og kvalitetskrav, har han opparbeidet seg omfattende erfaring som gjør ham i stand til å identifisere fallgruver og vurdere både helhet og detaljer i bygninger.

Som sertifisert takstmann vektlegger Karlsen grundighet, nøytralitet og uavhengighet i sitt arbeid. Hans rapporter gir et trygt beslutningsgrunnlag for både kjøpere og selgere, og han er fullt klar over ansvaret som følger med vurderingen av eiendom.



Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Svennebrev som tømrer Teknisk fagskole (BIM) Prosjektlederskolen (NKI) Byggmester (under søknad) Sertifisert takstmann, Byggmestrenes Takseringsforbund

Navestadveien 20 1738 SARPSBORG

915 40 354 | joacim@bolavi.no



01/07/2026

befar.io BMTF FAGMANN GARANTI

Egenerklæring

Glemmengata 6, 1608 FREDRIKSTAD

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Glemmengata 6	Glemmengata 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Vet ikke

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, OBOS

Informasjon om selger

Selger

Torjusen, Torjus

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Selges fra dødsbo, bostyrer har ingen selskap om eiendommens beskaffenhet.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 79458768

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Torjus Torjusen	**2026-07-02**

Identification

Torjus Torjusen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3606
GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. februar 2026 kl. 15:00, Hos Anne-Lise Glemmengata 6.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Lise Eriksen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. STYRETS ARBEID I 2025.pdf
2. Revisjonsberetning Glemmengaten 6 Borettslag 2025.pdf
3. 3606 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000kr

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Stamland

STYRETS ARBEID I 2025

Styret har avholdt 12 styremøter og behandlet til sammen 126 saker.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 17.11-20.11 i forbindelse med skifte av revisor.

Den 15.mai ble avholdt dugnad med invitasjon til samtlige beboere om å delta.

- Styret har utarbeidet et velkomsthefte til nye andelseiere
- Det er delt ut og hengt opp branninstruks og brannvernreglement
- Det er også anskaffet håndholdte brannslokkere i hver etasje, ved heisen
- Vi har fått på plass en oversiktstegning ved brannalarmsentralen
- Det er gjort en oppgradering av deler av svalgangene
- Fjernet tagging og graffiti på fasaden. Malt garasjeporten ut mot Glemmengata
- Avfallsrommet har fått en skikkelig oppgradering
- Lekkasje i avløpsrør og setningsskader er utbedret
- Div sprekker og hull i parkeringskjelleren er tettet
- Styret har organisert sykkel og el-scooter parkering
- Vi har hatt snekker her til å justere støynivå på innvendige skyvedører
- Det er etablert en ny sprinkleranleggsentral
- Vi har fått på plass serviceavtaler både på sprinkleranlegget og røyklukene
- Vi har utbedret nød- og ledelysene
- Vi har hatt skadedyrfirmaet Rentokil her for å bekjempe Skjeggkre
- Det er gjennomført utskifting av utelys på svalgangen og på balkong, samt nytt dørklokkeapparat til hver leilighet

Styret har dessuten bestemt å gjøre en oppgradering av takterrassen. Dette vil skje i 1.halvår 2026

Videre har styret også bestemt at vi skal legge inn fibernett i samtlige leiligheter. Dette vil også skje i 1.halvår 2026.

Til generalforsamlingen i Glemmengaten 6 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Glemmengaten 6 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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 for MKE, 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 10. februar 2026
Tell Norge AS



Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG
ORG.NR. 982141249, KLIENTNR. 3606

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**629 042**	**1 404 809**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-140 802	-272 428
Tillegg for nye langsiktige lån	13	7 063 993	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-6 114 809	-502 348
Innsk. øremerk. bankkto		-879	-991
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**807 503**	**-775 767**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 436 545**	**629 042**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 511 281	966 779
Kortsiktig gjeld		-74 735	-337 737
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 436 545**	**629 042**

GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG
ORG.NR. 982141249, KLIENTNR. 3606

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 014 704	1 721 964	2 015 000	2 015 000
Andre inntekter		0	4 578	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 014 704**	**1 726 542**	**2 015 000**	**2 015 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 597	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 625	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-86 265	-82 950	-87 000	-90 060
Konsulenthonorar		-242 354	-174 119	-100 000	-200 000
Drift og vedlikehold	6	-917 803	-823 793	-317 000	-580 000
Forsikringer		-39 993	-72 650	-70 000	-88 400
Kommunale avgifter		-177 385	-169 299	-205 000	-195 000
Energi/fyring	7	-37 727	-35 602	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 570	-111 154	-117 000	-142 696
Andre driftskostnader	8	-76 194	-89 382	-103 400	-95 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 797 886**	**-1 651 149**	**-1 132 400**	**-1 539 766**
DRIFTSRESULTAT		**216 818**	**75 392**	**882 600**	**475 234**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	17 708	30 685	0	0
Finanskostnader	10	-375 328	-378 505	-348 000	-369 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-357 620**	**-347 820**	**-348 000**	**-369 000**
ÅRSRESULTAT		**-140 802**	**-272 428**	**534 600**	**106 234**

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital:	-140 802	-272 428

GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG
ORG.NR. 982141249, KLIENTNR. 3606

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	13 142 000	13 142 000
Tomt		1 400 000	1 400 000
Øremerkede bankinnskudd		37 008	30 774
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 579 008**	**14 572 774**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		36 150	33 284
Andre kortsiktige fordringer	12	6 235	0
Driftskonto OBOS-banken		753 193	135 409
Skattetrekkskonto OBOS-banken		110	0
Sparekonto OBOS-banken		715 592	798 087
SUM OMLØPSMIDLER		**1 511 281**	**966 779**
SUM EIENDELER		**16 090 289**	**15 539 553**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 300		5 100	5 100
Opptjent egenkapital		3 892 834	4 033 636
SUM EGENKAPITAL		**3 897 934**	**4 038 736**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 988 226	6 039 042
Borettsinnskudd	14	5 094 900	5 094 900
Annen langsiktig gjeld		34 493	29 138
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 117 619**	**11 163 080**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		72 138	335 760
Skyldige offentlige avgifter	15	360	0
Påløpte renter		2 041	1 977
Annen kortsiktig gjeld	16	197	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**74 735**	**337 737**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 090 289**	**15 539 553**
Pantstillelse	17	15 169 900	17 769 900

Garantiansvar	0	0

Fredrikstad, 09.02.2026
Styret i Glemmengaten 6 Borettslag

Bjørn Stamland/s/	Olav Anton Berger/s/	Anne Lise Eriksen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 014 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 014 704**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 575
Påløpte feriepenger	-197
Arbeidsgiveravgift	-10 825
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 597**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-75 000
SUM STYREHONORAR	**-75 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-62 500
Kvalsvikbygg AS, Rehab. Bygg og svalganger	-466 758
Tilleggstjenester: Kvalsvikbygg AS	-50 950
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-580 208**
Drift/vedlikehold bygninger	-56 522
Drift/vedlikehold VVS	-170 936
Drift/vedlikehold elektro	-5 300
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 063
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 050
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 120
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-913
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 691
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-917 803**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-37 727
SUM ENERGI / FYRING	**-37 727**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 383
Renhold ved firmaer	-34 725
Snørydding	-16 875
Andre driftskostnader	-8 034
Trykksaker	-480
Andre kontorkostnader	-5 215
Kontingenter	-3 400
Bank- og kortgebyr	-2 082
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-76 194**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 237
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 471
SUM FINANSINNTEKTER	**17 708**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-63 077
Pantegjeldsrenter	-95 055
Pantegjeldsrenter	-217 096
Renter på leverandørgjeld	-99
SUM FINANSKOSTNADER	**-375 328**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	13 142 000
SUM BYGNINGER	**13 142 000**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fakturering Sameiet Glemmengata 10	6 235
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 235**

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-3 700 000	
Nedbetalt tidligere	117 531	
Nedbetalt i år	3 582 469	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2022	-3 388 581	
Nedbetalt tidligere	932 008	
Nedbetalt i år	2 456 573	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,33 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-7 063 993	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	75 767	
		-6 988 226
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 988 226**

NOTE 14
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-5 094 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 094 900**

NOTE 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-110
Skyldig arbeidsgiveravgift	-250
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-360**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-197
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-197**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 094 900
Pantelån	6 988 226
TOTALT	**12 083 126**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 142 000
Tomt	1 400 000
TOTALT	**14 542 000**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.02.26
Selskapsnummer: 3606 **Selskapsnavn:** GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 982141249
Møtet ble avholdt 23. februar kl. 15:00, Hos Anne-Lise Glemmengata 6.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Lise Eriksen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 90 000kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Stamland

Følgende stilte til valg:
Bjørn Stamland

Vedtekter

For Glemmengaten 6 borettslag org nr 982 141 249

vedtatt på ordinær generalforsamling den 13. april 2005,
endret 5. juni 2013, 7. mai 2014 og 4. mars 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Glemmengaten 6 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 300,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
7. Fredrikstad Kommune kan eie inntil 30 % av andelene.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan likevel bare skje til personer som på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for omsorgsboliger. Fredrikstad Kommune skal utpeke og godkjenne disse andelseierne. Dersom Kommunen ønsker å frafalle denne plikt før det er gått minst 20 år, regnet fra Husbankens utbetalingsdato for tilskuddet, må Husbanken samtykke innhentes.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(6) 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.

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

2-3 Prisreguleringsklausul
Ved omsetning av andelene gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlig pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justeringer:

a) Andelene av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger.
b) Andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
c) Annen vesentlig verdihevning (påkostning) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndige person oppnevnte av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr. 30.06. det år borettslaget var ferdigstilt. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato.

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

3. Borett og overlating av bruk

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

3-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

4. Vedlikehold

4-1 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(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 melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

4-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Felleskostnader og pantesikkerhet

5-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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.

5-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Mislighold, salgspålegg 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

7-2 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.

7-3 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

8-2 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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

8-6 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.

8-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

8-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 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 andelseiere eller borettslaget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10 -1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- Bestemmelse om pris ved overføring av andel – jfr. Brl lov § 7.12
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

For øvrig er endringer av vedtektene ikke gyldig uten samtykke fra Husbanken og Fredrikstad Kommune når det gjelder endringer i § 2.

10-2 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.

HUSORDENSREGLER

for

Glemmengaten 6 borettslag

Vedtatt av styret 8.10.2020

Endret på generalforsamling 24.04.2023.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder forborettslaget.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Borettslaget plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro på hverdager mellom kl 22.00 og 07.00. På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00.

Hamring, boring, og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På hverdager skal dette avsluttes senest kl. 21.00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås i henhold til lov om helligdager og helligdagsfred.

§ 3. Orden i fellesområdene

Private gjenstander skal ikke oppbevares i fellesareal.
Svalgangen skal alltid være fri og åpen slik at rullatorer og rullestolbrukere kommer frem.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

BESKYTTET

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5. Avfallshåndtering

Det må ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje kastes også i egne beholdere for dette formålet. Plastavfall kastes også i egne beholdere for dette formålet.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, varmepumpe, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Et eget brannvernreglement er utarbeidet og legges ved

§ 9. Parkering

Et eget parkeringsreglement er utarbeidet og legges ved.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.
Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11. Varmepumper.
Det er tillatt å montere varmepumper i borettslaget. Før montering må det søkes styret, og retningslinjer må følges.

BESKYTTET

§ 12. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Andelseier er inneforstått med at de er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er andelseier klar over at dette er mislighold.
4. Andelseier må være villig til å godta endringer i ordensreglene om dyrehold som borettslaget måtte finne nødvendig å vedta.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.

BESKYTTET

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

…….

…….., den ……../……. Styrets leder: ……..

BESKYTTET

Parkeringsbestemmelser for Glemmengata 6 borettslag

Borettslaget disponerer 3 parkeringsplasser i kjelleren.
Disse parkeringsplassene skal fortrinnsvis benyttes av andelseiere med bil som har handicap-kort.
Dersom disse plassene ikke er fullt belagt, kan andre andelseiere midlertidig tildeles plassen.

Styret fører liste over andelseiere som ønsker parkeringsplass i kjeller.

Plassen i garasjekjelleren skal kun benyttes til parkering av bil og ikke til oppbevaring av gjenstander.

Utover dette disponerer borettslaget parkeringsplasser utvendig
Her må det benyttes parkeringsoblat som utdeles av styret.



BESKYTTET

Retningslinjer for installasjon av varmepumpe:

Glemmengaten 6 Borettslag vedtatt 24. april 2023

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier:

- Montering skal i sin helhet utføres av personell fra autorisert firma innen installasjon, service og vedlikehold av varmepumper. Det elektriske opplegget som følge av monteringen skal utføres av autorisert firma.

- Utedelen av varmepumpen skal monteres på leilighetens veranda og slik at den ikke synes over verandaens rekkverk.

- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 35 db.

- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer med avrenning av kondensvann. Kondensvann skal ledes til takrenne på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.

- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.

- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren. Kondensvann ledes til takrenne.

- Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis varmepumpen er til sjenanse.

- Ved fjerning av varmepumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.

- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.

- Søknad om styrets godkjenning sendes på eget skjema til styret.

- **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**

  - Varmepumpens spesifikasjoner
  - Merke
  - Leverandør
  - Utvendige mål
  - Utvendig lydnivå

BESKYTTET

Søknad om installasjon av varmepumpe – Glemmengate 6 Borettslag

Innstalleringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.

1. Eier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFTs krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.
2. Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av eier.
3. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av eier.
4. Hvis pålegg fra sameiet ikke etterkommes, kan sameiet fjerne pumpen for eiers regning.

Dine opplysninger

Leilighetsnummer: _____
Navn: _____

Varmepumpe

Merke: _____
Modell: _____

Leverandør

Firma: _____
Telefon: _____

Installatør

Firma: _____
Telefon: _____

Utvendig lydnivå i decibel: _____
Kort forklaring til plassering av utedelen av varmepumpen:

Fredrikstad, dato: _____ _____
Underskrift

Godkjenning av styret:

Fredrikstad, dato: _____
Eventuelle kommentarer:

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3606
GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 16:00, Hos Anne-Lise Glemmengata 6.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Eirik André Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Anne Lise Eriksen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

I lys av at Bjørn Stamland (styreleder) dessverre har gått bort er borettslaget forpliktet til å gjennomføre valg av ny styreleder. Styret har gjennomført telefonsamtaler, eposter og møte hos Anne-Lise med kandidat og innstiller Njål Sørensen som ny styreleder.

Njål har erfaring som styreleder i andre OBOS borettslag i Fredrikstad og i fra tidligere i Sarpsborg og som styremedlem i Oslo. Han er utdannet byggingeniør fra høgskolen i Østfold og jobber for tiden som prosjektleder i anleggsfirma. Han vil introdusere seg videre i møtet. For spørsmål kan han treffes på 47501012.

Innstilling

Styret ved Anne-Lise Eriksen og Olav innstiller Njål Sørensen som styreleder i Borettslaget. Anne-Lise og Olav fortsetter i styret med Njål som leder. Styret fortsetter under forutsetning om samme honorar-nivå som er i borettslaget fra før.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Njål Sørensen

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 3606 **Selskapsnavn:** GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 982141249
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 16:00, Hos Anne-Lise Glemmengata 6.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Lise Eriksen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Valg av tillitsvalgte

I lys av at Bjørn Stamland (styreleder) dessverre har gått bort er borettslaget forpliktet til å gjennomføre valg av ny styreleder. Styret har gjennomført telefonsamtaler, eposter og møte hos Anne-Lise med kandidat og innstiller Njål Sørensen som ny styreleder.

Njål har erfaring som styreleder i andre OBOS borettslag i Fredrikstad og i fra tidligere i Sarpsborg og som styremedlem i Oslo. Han er utdannet byggingeniør fra høgskolen i Østfold og jobber for tiden som prosjektleder i anleggsfirma. Han vil introdusere seg videre i møtet. For spørsmål kan han treffes på 47501012.

Innstilling
Styret ved Anne-Lise Eriksen og Olav innstiller Njål Sørensen som styreleder i Borettslaget. Anne-Lise og Olav fortsetter i styret med Njål som leder. Styret fortsetter under forutsetning om samme honorar-nivå som er i borettslaget fra før.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Njål Sørensen

Følgende stilte til valg:
Njål Sørensen

Foss & Co Østfold AS - Eiendomsmegling
Foss & Co Østfold AS - Eiendomsmegling (partners) v/Kari-Mette Wernersen
Storgata 30, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: kari-mette.w@fossco.no

Deres ref.: 206260031 . Vår ref.: 3606-1-02 Dato: 02.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	GLEMMENGATEN 6 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	982141249
Andelseier:	Stamland (bo), Bjørn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Glemmengata 6, 1608 FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	2
Gnr.	300
Bnr.	1577

Borettsinnskudd: Kr. 300 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6653581.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Andelene kan kun eies av husstander med personer som på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for omsorgsboliger. Fredrikstad Kommune skal utpeke og godkjenne disse andelseierne. Dersom kommunen ønsker å frafalle denne plikt før det er gått minst 20 år, regnet fra Husbankens utbetalingsdato for tilskuddet, må Husbankens samtykke innhentes. Boligene er prisregulerte i hht vedtektene. Dette utregnes av OBOS mot betaling. Send epost til regnskapostfold@obos.no. Borettslaget har til disposisjon 4 garasjeplasser i parkeringskjeller Ved nøkkelbestilling ta kontakt med OBOS - Storgata 5 Fredrikstad Takterasse til disposisjon for beboerne i samarbeide med styret i Boligsameiet Glemmengaten 10

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208584111
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,58%
Restsaldo	6 916 946,00
Innfrielsesdato:	30.05.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 876,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	9 876,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 042,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 078,-
Annen formue:	86 800,-
Gjeld:	411 063,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208584111
Restsaldo:	406 870,49
Kapitalkostnader:	2 573,65
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 406 870,49,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik André Karlsen pr. e-post: eirik.andre.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 89 77.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Njål Sigurd Meistad Sørensen, e-post: glemmengaten6@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens

tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

enova

Energiattest



Adresse **Glemmengata 6, 1608 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312895**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16321583**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **1577**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **130,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **129,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 149 kWh**



Glemmengata 6, 1608 FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Glemmengata 6, 1608 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Glemmengata 6

Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Glemmen kirke Totalt 13 ulike linjer	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	4 min 2.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	4 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Fredrikstad kommune Gressvikbr...	4 min
Apenesfjellet P-hus	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

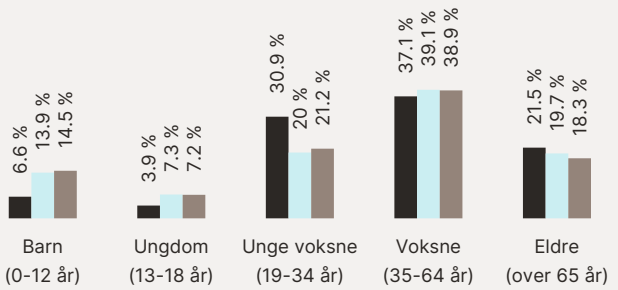
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hans fjellet	1 785	1 244
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 0.5 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 89 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Joker Agentgaten Søndagsåpent	4 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

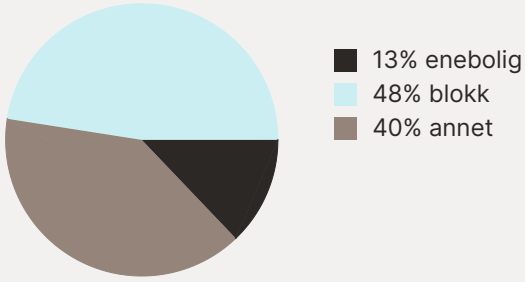
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100

Sport

St.hansfjellet balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Trara skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
Gymbox Fredrikstad	3 min
EVO Fredrikstad	4 min

Boligmasse



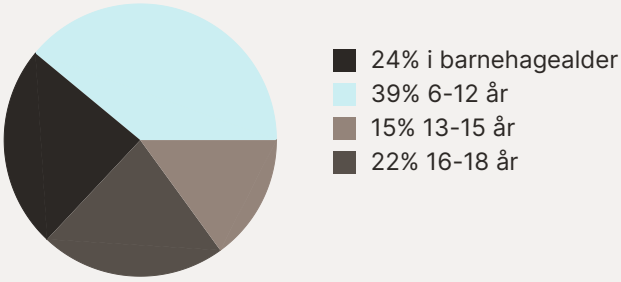
«Kort vei til sentrum. lite støy, rolig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

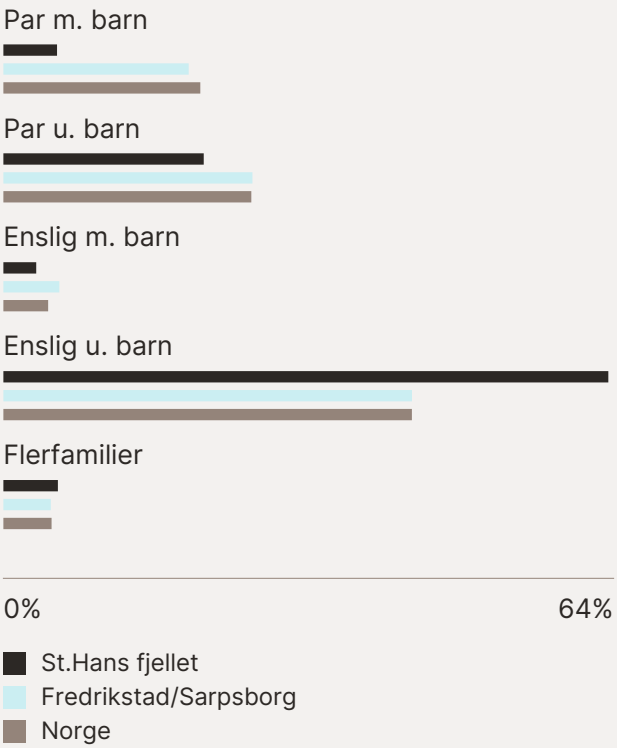
Varer/Tjenester

Torvbyen	3 min
Boots apotek Kong Salomo	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



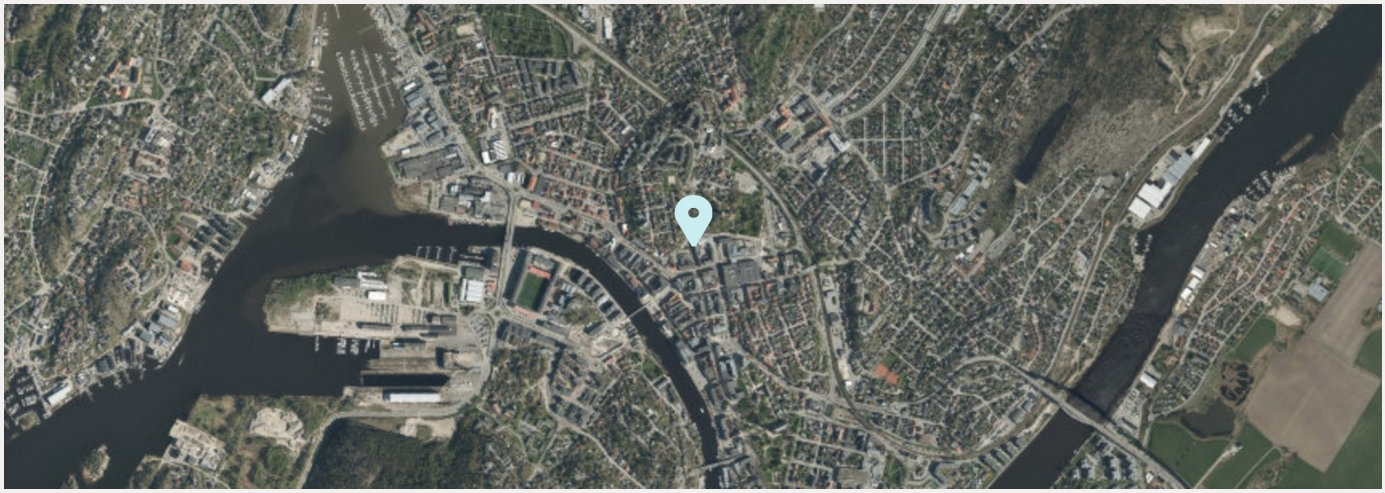
Familiesammensetning

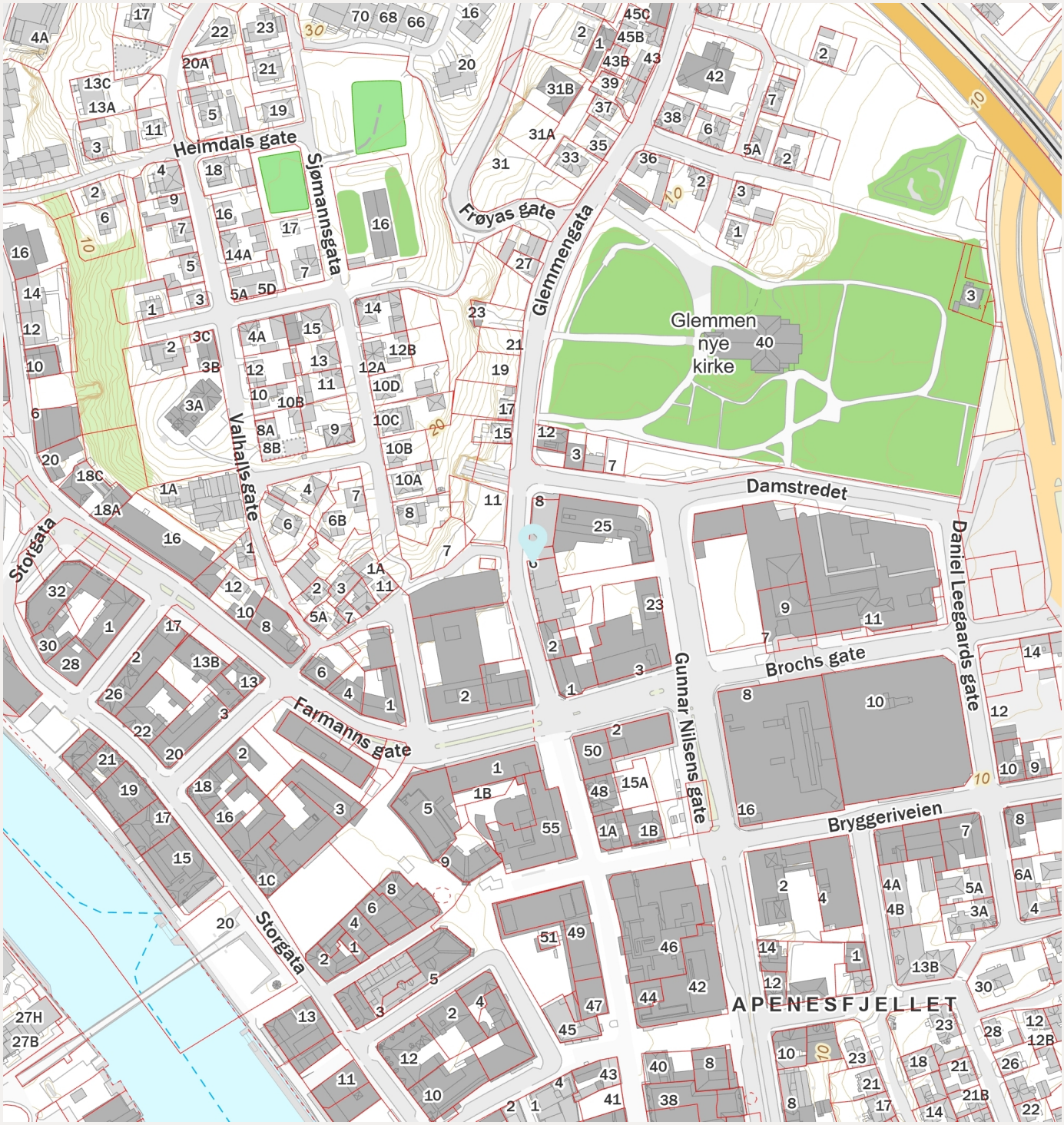


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

Glemmengata 6

Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

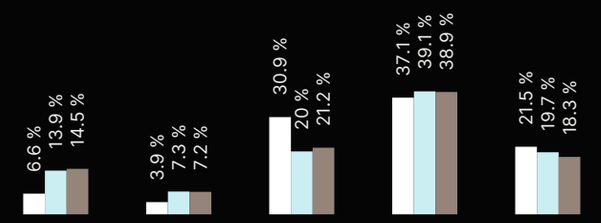
Naboskapet

Høflige 58/100

Offentlig transport

Glemmen kirke Totalt 13 ulike linjer	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hans fjellet	1 785	1 244
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	4 min 2.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	4 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km

Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 0.5 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 89 barn	10 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Fredrikstad kommune Gressvikbr...	4 min
Apenesfjellet P-hus	6 min

Dagligvare

Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Joker Agentgaten Søndagsåpent	4 min 0.3 km

FINN

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