

Heibergs gate 2B



Velkommen til

# Heibergs gate 2B



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

# Kongsten

Ende-rekkehus med stort potensiale på populære Kongsten. Solrik veranda med felles hage. Garasje og el.billader.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 000 000,- |
| Fellesgjeld | 207 207,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 3 208 557,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 6 950,- |
| BRA-i | 133 kvm |
| Totalt BRA | 133 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Rekkehus |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1951 |


| | |
|---|---|
| Megler | Line Pettersen |
| Telefon | 996 16 891 |
| E-post | line.pettersen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Øst i Fredrikstad, på på populære Kongsten, ligger Heibergs gate 2B, et familievennlig ende-rekkehus med flott beliggenhet i forhold til Gamlebyen og alt som skjer i dette spennende området. Boligen har rikelig med naturlig lys og direkte utgang fra stuen til en koselig, sørvendt veranda med trapp ned til privat hage. Hagepartiet ved inngangspartiet er også privat, og her nytes kveldssolen. Kongsten er ett av Fredrikstads mest attraktive områder, det er sentralt og familievennlig, med gangavstand til Kongstenhallen, barnehager, skoler, og Gamlebyen, med fergetilbud som tar deg gratis til sentrum og andre deler av byen. Her kan du virkelig gjøre et godt kjøp og få mye for pengene i et område som bugner av muligheter!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 133 kvm |
| Totalt BRA: | 133 kvm |
| TBA: | 31 kvm |

Beskrivelse

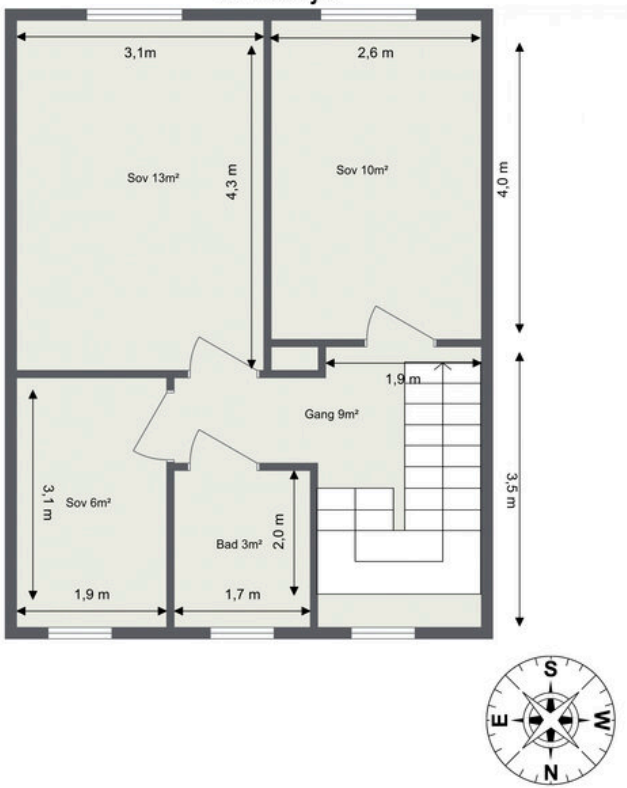
Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 45 kvm. Trapp/vaskerom, 2 boder, kjellerinngang
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, kjellertrapp, gang/trapp, kjøkken, stue
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 31 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Trapp/gang, bad, 3 soverom
Total BRA: 44 kvm.

# Heibergs gate 2 B

## 2. Etasje




Denne tegningen er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik fra angitt mål kan forekomme og disse må anses som omtrentlige.

# Heibergs gate 2 B

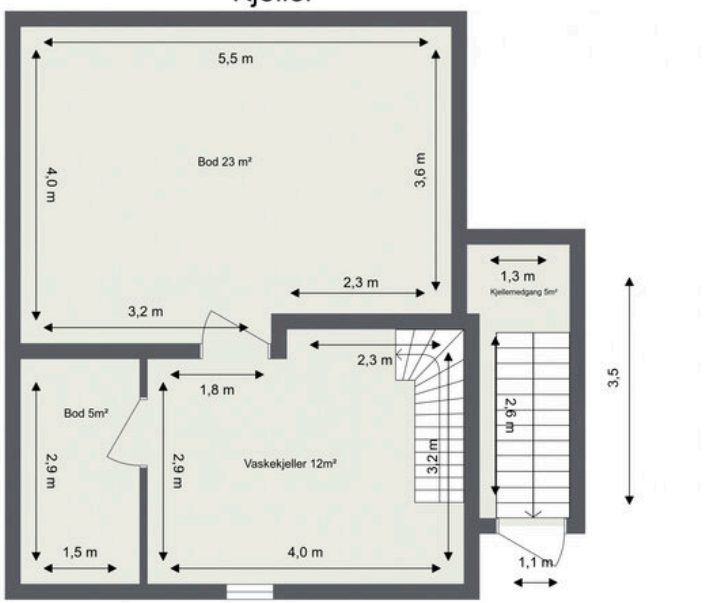
## 1. Etasje




Denne tegningen er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik fra angitt mål kan forekomme og disse må anses som omtrentlige.

# Heibergs gate 2 B

## Kjeller







Denne tegningen er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik fra angitt mål kan forekomme og disse må anses som omtrentlige.





















































Informasjon

# Heibergs gate 2B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
30-0074/25

### Boligtype
Rekkehus

### Adresse og betegnelse
Heibergs gate 2B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303, bnr 1689 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune
Andelsnr 10 i Vaterland Borettslag, org.nr. 984349998

### Selger
Jens Kristian Gulbrandsens bo v/Thomas Gulbrandsen.

### Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)
207 207,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 207 207,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
20 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 208 557,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 227 757,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1951

### Etasje
3

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 133 kvm
Totalt BRA: 133 kvm
TBA: 31 kvm

**Beskrivelse:**
Rekkehus
Underetasje:

BRA-i: 45 kvm. Trapp/vaskerom, 2 boder, kjellerinngang
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, kjellertrapp, gang/trapp, kjøkken, stue
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 31 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Trapp/gang, bad, 3 soverom
Total BRA: 44 kvm.

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

Takhøyde kjeller: 2,07-2,10 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,12-2,43 meter.
Takhøyde 2.etg: 2,37-2,46 meter.

Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 25mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

Det kan påregnes oppretting ved eventuelle fornyinger.

**Ikke målbare arealer:**
Oppgang til lagringsloft fra gang utenfor bad/soverom i 2.etasje.

## Solforhold

Boligen har sol hele dagen – først på forsiden, deretter på terrassen, før den avslutter kvelden tilbake på forsiden.

## Standard

Boligen har nyere vindu og kledning. Borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.  Innvendig gir leiligheten et godt inntrykk, lyse, fine rom, men det er behov for oppussing i enkelte rom. Her har du mulighet til å skape et hjem akkurat slik du ønsker og gjøre et meget godt kjøp. Stuen har godt med naturlig lys inn i rommet, og har utgang til en hyggelig veranda og videre nedgang til hage.
Boligen går over 3 plan og  planløsningen er som følger:
1.etg: vindfang, gang, inngang til kjøkken fra gangen. Inngang til stuen fra gangen.
2. etg.: Trappegang, 3 soverom og et lite, eldre bad.
Kjeller: Lagerplass og rom for vaskemaskinen.

1.etg:
Entré: tapet, panel, laminat
Kjellertrapp: malte plater, malte plater, malt tregulv
Gang/trapp: tapet, panel, laminat
Kjøkken: tapet, takess, laminat
Stue: tapet, panel, parkett

2.etg:

Trapp/gang: panelplater/tapet, malte plater, furugulv
Soverom ved trapp: tapet, takess, laminat
Bad: malt strie, malt panel, belegg
Soverom ved bad: tapet, panel, parkett
Soverom: tapet, panel, parkett

Kjeller:
Alle rom i kjelleretasjen har malt mur, malt betong, betong

## Parkering

Garasjeplass følger leiligheten. Det er gjesteparkering ved postkassene.

## Modernisering og påkostninger

Oppdragsgiver opplyser om:
2012:
-Utskifting av kledning og vinduer samt etterisolering i regi av borettslaget.

2024:
-Montering av elbil-lader. Utført av Gamlebyen Elektriske AS. Det henvises til Boligmpappa.no for dokumentasjon.

2025:
-Ytterdøren ble skiftet.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Denofa egen rørlegger 1987 nytt røropplegg kjøkken og bad Bytte wc 2021 Kråkerøy Rør Ny vvb 2020 vvs installatøren.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Holt 2012 ny kledning og vinduer

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gamlebyen elektriske 2024 elbil lader

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? 12.12.2018

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gamlebyen elektriske 14.10.2024

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Ja. Beskriv: Kommunalt vann og avløp

## Bygningssakkyndig

Jostein Mathisen

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur i støpt betong som hovedsakelig ligger under terreng. Etasjeskille av betong mellom kjeller og 1.etasje. Etasjeskille konstruert i tre mellom 1.etasje og 2.etasje. Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner som i henhold til byggeår opprinnelig kan være lite eller ikke isolert. Det er tegn til at vegger er påforet og etterisolert utvendig, med dette kan ikke fastslås med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel som er nyere enn fra byggeår. Vindu i kjeller fra byggeår med enkelt glass. Dør til kjellernedgang antatt fra byggeår. Vindu i gang i 2.etg med 2-lags isolerglass i trekarm, merket med årstall 2002. Terrassedør med 2-lags glass fra 2009. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig, glass merket med årstall 2012. Stort stuevindu her 3-lags glass. Ytterdør med 2-lags glass som opplyses å være fra 2025. Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper med sprekker anlagt på yttervegger, knevegger og sammenføyet i møne. Kaldt loft over 2.etasje. Taket er tekket med betongtakstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Grunnmur har overflateslitasje og stedvis avskallinger som vil redusere motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk. Vedlikehold kan påregnes.
-Det er synlig grunnmursplast langs deler av bygget, men denne er ikke klemt i toppen og dette gir mulighet for vanninntrenging mellom muren og plasten.
-Grunnmursplast er nyere enn fra byggeår, men allikevel av eldre dato og alder på denne samsvarer ofte med alder på eventuell drenering. Eldre drenering gir økt risiko for fuktige forhold i kjeller. Saltutslag og avflassing på innside av muren kan være konsekvens av nedsatt funksjon samt mangelfull utført grunnmursplast.

1.3 Terrengforhold
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2.1 Yttervegger
-Det mangler lusing/musesikring enkelte steder i bunnen bak kledning. Risiko for inntrengning av mus er til stede.
-Det er sprekker og porøst trevirke nederst på kledningsbord flere steder ved vinduer og dører samt stedvise sprekker og vridninger. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og lokale utbedringer kan planlegges.

3.1 Vinduer og ytterdører
-Dør og vindu til kjeller har slitasje og nedsatt funksjon. Utskifting anbefales.

-Terrassedør tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering. Overflater på dør og karm har noe avflassing og vedlikehold kan påregnes.
-Vindu i gang 2.etg har avflassing utvendig og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og mellom kledning og utvendige foringer. Dette gir økt risiko for vanninntrenging.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
-Ved utvendig inspeksjon så er det synlige svanker og nedbøyninger på takflater som kan anses som normalt ut ifra alder- og byggemåte, men som vil kreve oppretting ved tiltak på yttertak.
-Ved skorstein og øvrige gjennomføringer så er det skjolder og spor etter lekkasjer som bør holdes ved tilsyn ved nedbør. Lokale utskiftninger av trevirke kan påregnes ved tiltak på yttertak.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det et synlig værslitasje og noe mose på taket. Dette vil redusere motstandsdyktighet mot vann over tid.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Skjolder ved skorstein og øvrige gjennomføringer indikerer tidligere lekkasjer. Bør holdes ved tilsyn ved nedbør for å avdekke om det er utettheter som må utbedres.
-Rør for lufting av avløp som går gjennom loftet er ikke isolert og dette fører til kondens. Kan gi skader i underliggende himling over tid.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
TERRASSE VED INNGANG:
-Gulvbord ligger tett og dette begrenser avrenning av overflatevann. Terrassen har slitasje som følge av dette og utskifting kan planlegges.
TERRASSE VED STUE:
-Gulvbord ligger tett og dette begrenser avrenning av overflatevann. Terrassen har slitasje som følge av dette og utskifting kan planlegges.
-Underliggende dragere har noe synlig nedbøyning som følge av enkelt utført understøttelse med blokker og pilarer direkte mot grunnen. Gulvet og rekkverk har skjevheter som følge av dette.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk er også noe lavere enn tidligere krav til høyde. Trappen mangler rekkverk og håndløpere. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
-Rekkverk har avflassing og noe råte. Utskifting kan planlegges.

7.1.1 Bad 2.etg Overflate vegger og himling
-Tapet har ujevnheter og stedvis utettheter. Alder samt nevnte forhold tilsier at forventet brukstid har passert og det kan ikke garanteres tetthet mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Himling har noe misfarging.
-Vindu og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har noe avflassing. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.

7.1.2 Bad 2.etg Overflate gulv
-Belegg har overflateslitasje samt tegn til svekkelser og utettheter ved oppbrett, gjennomføringer og hjørner. Det kan ikke garanteres god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.
-Topp slukrist ligger ca. 5mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall mot sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger

samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er utetthet ved oppbrett under dør og vann kan renne ut her ved eventuelle lekkasjer.

9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater
-Det er avflassing og salt/kalkutslag nederst på vegger og dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen pga manglende underliggende og utvendig fuktsikring.
-Det er ikke ventiler i alle rom og vaskekjeller har ikke avtrekk. Ventilasjon er ikke tilfredsstillende og dette er vesentlig for å oppnå optimale og tørre forhold i rom under terreng.

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate
-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Gulver har ujevnheter samt noe oppsprekking og avskallinger. Ikke unormalt ut ifra alder og bruk av rommene.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Eldre kobberrør og eldre avløp av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som utløpt og utskifting kan påregnes.
-Det ble påvist mangelfull klamring av vannrør. Bevegelser i rørene kan føre til svekkelser og lekkasjer ved sammenføyninger/koblinger.
-Overgang mellom avløpsrør av plast og støpejern i kjeller er enkelt tettet med plast og teip. Sikring mot lekkasjer og lukt fra anlegget er redusert.

10.5 Ventilasjon
-Enkelte friskluftsventiler er malt igjen og kan ikke åpnes. Alle rom for varig opphold bør ha åpningsbare ventiler for tilførsel av friskluft for at kvaliteten på inneluften ikke skal reduseres.
-Det er ikke etablert avtrekk fra vaskekjeller. Rommet bruk samt plassering under terreng tilsier at det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å oppnå optimal luftutveksling.

Bygningsdeler som har fått TG3:
7.1.3 Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
Tapet har ujevnheter og stedvis utettheter. Alder samt nevnte forhold tilsier at forventet brukstid har passert og det kan ikke garanteres tetthet mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Belegg har overflateslitasje samt tegn til svekkelser og utettheter ved oppbrett, gjennomføringer og hjørner. Det kan ikke garanteres god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.
-Overnevnte forhold samt alder på badet tilser at det kan påregnes rehabilitering hvis dette skal kunne anses som et komplett våtrom.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

8.1 Kjøkken Kjøkken
-Kjøkkeninnredning har skjevheter og fuktskader som tilsier at rehabilitering kan påregnes.
-Gulvet har knirk og lokale fuktskader. Overflater for øvrig har slitasje.
-Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Kjeller har ikke oppforede gulv eller påforede vegger mot terreng og hullboring og fuktmåling er derfor ikke utført.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektriske ovner.
-Vedfyring i lukket vedovn.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 950,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, eiendomsskatt, TV-anlegg/bredbånd og driftskostnader som styrehonorar, forretningsførerhonorar, forsikringer mm.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 738 494,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 953 974,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Vaterland borettslag består av 11 andelsleiligheter fordelt i 3 husrekker. Borettslaget 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. Vaterland Borettslag har ingen ansatte.

Større vedlikehold og rehabilitering utført i regi av borettslaget:
2019 - 2019 Vask og maling av bygninger Utført av firma IPRO Eiendomsservice AS.
2018 - 2018 Røykhatter Montering nye røykhatter. Utført av Absolutt Waldemar Larsen AS
2012 - 2013 Kledning/vinduer/isolasjon Hovedsakelig utskifting kledning/vinduer og isolering (var uten isolasjon).

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Det er kun intern forkjøpsrett i Vaterland borettslag.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 207 207,- pr. 26.02.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208202243
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,14%
Restsaldo 2 279 035,00
Innfrielsesdato: 30.10.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslagets lån utgjør totalt kr 2 279 035,- (annuitetslån) pr. 26.02.2025, og er tatt opp i OBOS Banken AS. Renten på lånet utgjør 6,14 % og er flytende pr 26.02.2025. Terminer i året: 12. Restløpetid er 12 år - Innfrielsesdato er 30.10.2037.

Andelen for denne enheten:
Lånenr. 98208202243
Restsaldo: kr. 207 207,35
Kapitalkostnad: kr. 1 960,76

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023:
Driftsinntekter: kr. 602 184,-
Driftskostnader: kr. 425 310

Årsresultat: kr. 57 914.

Regnskap for 2023 viser et overskudd på 57 914,-

Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd 113 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Ihht til lagets husordensregel nr. 9 oppfordres alle på det sterkeste til å delta på dugnader selv om borettslaget ikke kan pålegge beboere dette. Det arrangeres en årlig dugnad som blir fastsatt i beboermøte etter generalforsamling. Andre dugnader arrangeres etter behov. Uten dugnadene vil felleskostnadene øke ettersom tjenester da må kjøpes.

Borettslaget har store arealer å rydde for snø. Alle beboere er ansvarlige for dette på følgende områder:
- Området ved postkasser og avfallsdunker
- For hoved-adkomst til borettslaget, som er innkjøringen ved postkassene.
- For adkomst til redskapsbod

Alle har ansvar for plassen foran egen garasje og foran eget inngangsparti. Noen steder er
dette ekstra viktig for at naboen skal komme forbi med bilen

### Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78962969

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 144 kvm (Eiertomt)
Verandaen ligger sørøstvendt, og hagen like nedenfor disponerer denne boligen som privat ihht til husordensreglene. Hagen ved inngangspartiet er også privat. Her er kveldssolen. Hagen som ligger mellom de tre bygningene er fellesområde.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Heibergs gate 2B ligger i området Kongsten ca. 2 km unna Fredrikstad sentrum med sykkel og ferge. Boligen ligger i en pen, åpen rekkehusbebyggelse like ved Vaterland og ganganstad til Gamlebyen. Gamlebyen regnes som Nord-Europas best bevarte festningsby med festningsverk fra 1660-tallet omkranset av vollgraver, ærverdige gamle løvtrær og utenfor – åpne gressletter. Kongsten tilhører Gamlebyens nærområde og nyter beskyttelse som natur- og kulturlandskap av nasjonal verdi. Dette er et vakkert område, og det er svært familievennlig. Gudeberg- barne og ungdomsskole ligger kun 1 km unna langs

trygge veier. Childrens International er nærmere. To barnehager venter 400 m unna, og nærmeste matbutikk finner du 650 m unna, like ved den store Kongstenhallen som huset flere idretter og ikke minst et av landets flotteste utebad, og noen skritt unna boligen finner du Kongstenbanen med livlig fotballaktivitet og vaffelsalg på kampdager. Gamle Fredrikstad Golfklubb ligger også like i nærheten, og har en 18 hulls golfbane som er hyppig frekventert av golfentusiaster i sommerhalvåret.

Gamlebyen er en populær turistattraksjon på sommerstid og rommer kafeer, restauranter, frisør, klesbutikker, en møbelbutikk, gallerier, kunsthåndverk, småbutikker og en spennende og aktiv kulturscene. Dette er et livlig og stimulerende nærmiljø.

Vil du til sentrum, rusler du ned til fergeleiet og tar Gamlefergen over elva. Den er gratis og går ofte. Fergen tar deg også til togstasjonen på Cicignon og gjør det dermed enkelt å komme seg til bl.a. Oslo.  Deretter kommer du rask inn til sentrum på sykkel eller til fots. I sentrum finner du det du kan forvente i en av Norges største byer. Butikker, spennende restauranter, kino, bibliotek og togstasjon med mer.

### Bebyggelse

Rekkehus

### Skoler og barnehager

Vaterland barnehage
Kongsten barnehage
Gudevold barnehage
Children International school
Gudeberg barne- og ungdomsskole

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er kun levert byggningstegninger av fasaden for eiendommen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Ikrafttredelse: 15.06.2023
Planident: 913

Reguleringsplan, navn: Øra
Ikrafttredelsdato: 03.11.1976

Planident: 87

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/303/1689:
03.02.1988 - Dokumentnr: 1279 - Erklæring/avtale
PLIKT TIL IKKE Å STARTE/DELTA I FREMSTILLING AV
FETTSYRER/FETTSYREDERIVATER UTEN GODKJENNELSE FRA
JAHRES FABRIKKER AS
UNNTATT ER FETTSYRER SOM FALLER VED EIERS EGEN PRODUKSJON AV
OLJER/FETT
Overført fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1186
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2002 - Dokumentnr: 6950 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1186

01.01.2020 - Dokumentnr: 1812940 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:1689

01.01.2024 - Dokumentnr: 827329 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:303 Bnr:1689

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

## Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra

våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 936,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 159 446,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2025

## Ansvarlig megler

Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

## Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Vedlegg

# Heibergs gate 2B

EIERSKIFTERAPPORT™

**Rekkehus, borettslag**
**Heibergs gate 2 B**
**1630 Gamle Fredrikstad**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 1 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 14 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 2 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |

**Utført av:**
Takstmann
**Jostein Mathisen**
Dato: 12/03/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no



www.bmtf.no

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:303, Bnr: 1689 |
| **Hjemmelshaver:** | Jens Kristian Gulbrandsen (dødsbo) |
| **Seksjonsnr:** | |
| **Festenr:** | |
| **Andelsnr:** | 10 |
| **Tomt:** | Felles 4144,7 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | Adkomst fra offentlig vei |
| **Vann:** | Kommunalt |
| **Avløp:** | Kommunalt |
| **Regulering:** | |
| **Offentl. avg. pr. år:** | Inkludert i fellesutgifter |
| **Forsikringsforhold:** | Ikke relevant |
| **Ligningsverdi:** | Ikke relevant |
| **Byggeår:** | 1951 |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 04.03.2025 |
| **Forutsetninger:** | Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd, men noe møblert. |
| **Oppdragsgiver:** | Thomas Guldbrandsen (sønn) |
| **Tilstede under befaringen:** | Jostein Mathisen, nøkler utlevert hos megler |
| **Fuktmåler benyttet:** | Tramex |

**OM TOMTEN:**
Relativt flat tomt med grus i gårdsplass. Plenarealer og varierende beplantning for øvrig på eiendommen.

©mstr.no

www.bmtf.no



**OM BYGGEMETODEN:**
Grunnmur i støpt betong som hovedsakelig ligger under terreng. Etasjeskille av betong mellom kjeller og 1.etasje. Etasjeskille konstruert i tre mellom 1.etasje og 2.etasje. Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner som i henhold til byggeår opprinnelig kan være lite eller ikke isolert. Det er tegn til at vegger er påført og etterisolert utvendig, med dette kan ikke fastslås med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel som er nyere enn fra byggeår. Vindu i kjeller fra byggeår med enkelt glass. Dør til kjellernedgang antatt fra byggeår. Vindu i gang i 2.etg med 2-lags isolerglass i trekarm, merket med årstall 2002. Terrassedør med 2-lags glass fra 2009. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig, glass merket med årstall 2012. Stort stuevindu her 3-lags glass. Ytterdør med 2-lags glass som opplyses å være fra 2025. Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper med sprekker anlagt på yttervegger, knevegger og sammenføyet i møne. Kaldt loft over 2.etasje. Taket er tekket med betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten fremstår som eldre og med behov for fornyinger og vedlikehold. Bad og kjøkken har alder- og bruksslitasje og kan anses å ha utløpt forventet levetid. Eldre vann- og avløpsrør og varierende alder på el-anlegget.

**ANNET:**
OPPVARMING:
-Elektriske ovner.
-Vedfyring i lukket vedovn.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i alle etasjer.
-Brannslukningsapparat plassert i alle etasjer.

**DOKUMENTKONTROLL:**
KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Kjeller:
ALLE ROM: malt mur, malt betong, betong

1.etg:
ENTRÉ: tapet, panel, laminat
KJELLERTRAPP: malte plater, malte plater, malt tregulv
GANG/TRAPP: tapet, panel, laminat
KJØKKEN: tapet, takess, laminat
STUE: tapet, panel, parkett

2.etg:
TRAPP/GANG: panelplater/tapet, malte plater, furugulv
SOVEROM VED TRAPP: tapet, takess, laminat
BAD: malt strie, malt panel, belegg
SOVEROM VED BAD: tapet, panel, parkett
SOVEROM: tapet, panel, parkett

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand. Fornyinger kan påregnes pga alder- og bruksslitasje.
-Stedvis knirk og fjæring i gulver.
-Stedvis avskallinger, åpne skjøter og lameller samt stedvis svelling på parkett og laminat.

TRAPPER:
-Trapper utformet etter eldre krav og standard.
-Det er ikke forskriftsmessig rekkverk langs kjellertrapp og begge trapper mangler hånløpere langs vegg.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 25mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Det kan påregnes oppretting ved eventuelle fornyinger.

©mstr.no

www.bmtf.no

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Boligen selges som et dødsbo og det er ikke mottatt opplysninger fra personer som har bebodd boligen i senere år.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Oppdragsgiver opplyser om:

2012:
-Utskifting av kledning og vinduer samt etterisolering i regi av borettslaget.

2024:
-Montering av elbil-lader. Utført av Gamlebyen Elektriske AS. Det henvises til Boligmpappa.no for dokumentasjon.

2025:
-Ytterdøren ble skiftet.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | 45 | | | | 12 | 33 |
| 1.Etasje | 44 | | | 31 | 44 | |
| 2.Etasje | 44 | | | | 44 | |
| SUM BYGNING | 133 | | | 31 | 100 | 33 |
| SUM BRA | 133 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasje i felles rekke | | 16 | | | | 16 |
| SUM BYGNING | | 16 | | | | 16 |
| SUM BRA | 16 | | | | | |

**BRA-i:**

KJELLER: trapp/vaskerom, 2 boder, kjellerinngang.
1.ETASJE: entré, kjellertrapp, gang/trapp, kjøkken, stue.
2.ETASJE: trapp/gang, bad, 3 soverom.

**BRA-e:**

ANDRE BYGNINGER: garasje i felles rekke.

**MERKNADER OM AREAL:**

Takhøyde kjeller: 2,07-2,10 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,12-2,43 meter.
Takhøyde 2.etg: 2,37-2,46 meter.

**GARASJE / UTHUS:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Jostein Mathisen**

Byggmester, Takstmann

12/03/2025

Jostein Mathisen

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



**1. Grunn og fundamenter**

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I henhold til kart fra NGU så består grunnen av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet
Grunnmur i støpt betong som hovedsakelig ligger under terreng.

**Merknader:**
-Grunnmur har overflateslitasje og stedvis avskallinger som vil redusere motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk. Vedlikehold kan påregnes.
-Det er synlig grunnmursplast langs deler av bygget, men denne er ikke klemt i toppen og dette gir mulighet for vanninntrenging mellom muren og plasten.
-Grunnmursplast er nyere enn fra byggeår, men allikevel av eldre dato og alder på denne samsvarer ofte med alder på eventuell drenering. Eldre drenering gir økt risiko for fuktige forhold i kjeller. Saltutslag og avflassing på innside av muren kan være konsekvens av nedsatt funksjon samt mangelfull utført grunnmursplast.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger grus og gressplen/jord inntil grunnmur. Vann fra taknedløp på hovedtak ledes til rør i grunnen og vann fra nedløp på kjellernedgang ledes ut på terreng nære bygget.

**Merknader:**
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

**2. Yttervegger**

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner som i henhold til byggeår opprinnelig kan være lite eller ikke isolert. Det er tegn til at vegger er påforet og etterisolert utvendig, med dette kan ikke fastslås med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel som er nyere enn fra byggeår.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning.

**Merknader:**
-Det mangler lusing/musesikring enkelte steder i bunnen bak kledning. Risiko for inntrengning av mus er til stede.
-Det er sprekker og porøst trevirke nederst på kledningsbord flere steder ved vinduer og dører samt stedvise sprekker og vridninger. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og lokale utbedringer kan planlegges.

**3. Vinduer og ytterdører**

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vindu i kjeller fra byggeår med enkelt glass. Dør til kjellernedgang antatt fra byggeår.
Vindu i gang i 2.etg med 2-lags isolerglass i trekarm, merket med årstall 2002.
Terrassedør med 2-lags glass fra 2009.
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig, glass merket med årstall 2012. Stort stuevindu her 3-lags glass.
Ytterdør med 2-lags som opplyses å være fra 2025.

**Merknader:**
-Dør og vindu til kjeller har slitasje og nedsatt funksjon. Utskifting anbefales.
-Terrassedør tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering. Overflater på dør og karm har noe avflassing og vedlikehold kan påregnes.
-Vindu i gang 2.etg har avflassing utvendig og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og mellom kledning og utvendige foringer. Dette gir økt risiko for vanninntrenging.

## 4. Tak

**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper med sprekker anlagt på yttervegger, knevegger og sammenføyet i møne. Kaldt loft over 2.etg. Spalter i takutstikk gir normal ventilering.

**Merknader:**
-Ved utvendig inspeksjon så er det synlige svanker og nedbøyninger på takflater som kan anses som normalt ut ifra alder- og byggemåte, men som vil kreve oppretting ved tiltak på yttertak.
-Ved skorstein og øvrige gjennomføringer så er det skjolder og spor etter lekkasjer som bør holdes ved tilsyn ved nedbør. Lokale utskiftninger av trevirke kan påregnes ved tiltak på yttertak.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein av som er nyere enn fra byggeår, men alder er ukjent. Høyde til takfot ga ikke forsvarlig mulighet for kontroll på tak uten ekstra sikringstiltak. Inspisert fra bakkeplan. Kjellernedgang er tekket med shingel.

**Merknader:**
-Det et synlig værslitasje og noe mose på taket. Dette vil redusere motstandsdyktighet mot vann over tid.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

## 5. Loft

**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke og stige i gang i 2.etg.

**Merknader:**
-Skjolder ved skorstein og øvrige gjennomføringer indikerer tidligere lekkasjer. Bør holdes ved tilsyn ved nedbør for å avdekke om det er utettheter som må utbedres.
-Rør for lufting av avløp som går gjennom loftet er ikke isolert og dette fører til kondens. Kan gi skader i underliggende himling over tid.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TERRASSE VED INNGANG 9m²:
Terrasse med malt gulv som logger tett mot terreng.

TERRASSE VED STUE 22m²:
Utgang fra stue til terrasse som er Innfestet i muren og anlagt på blokker og pilarer. Trapp ned til hagen.

**Merknader:**
TERRASSE VED INNGANG:
-Gulvbord ligger tett og dette begrenser avrenning av overflatevann. Terrassen har slitasje som følge av dette og utskifting kan planlegges.
TERRASSE VED STUE:
-Gulvbord ligger tett og dette begrenser avrenning av overflatevann. Terrassen har slitasje som følge av dette og utskifting kan planlegges.
-Underliggende dragere har noe synlig nedbøyning som følge av enkelt utført understøttelse med blokker og pilarer direkte mot grunnen. Gulvet og rekkverk har skjevheter som følge av dette.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk er også noe lavere enn tidligere krav til høyde. Trappen mangler rekkverk og håndløpere. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
-Rekkverk har avflassing og noe råte. Utskifting kan planlegges.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 2.etg

**TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Malt strietapet på vegger og malt panel i himling.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning samt ett skap over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

**Merknader:**
-Tapet har ujevnheter og stedvis utettheter. Alder samt nevnte forhold tilsier at forventet brukstid har passert og det kan ikke garanteres tetthet mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Himling har noe misfarging.
-Vindu og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har noe avflassing. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert ved dusjkabinett.

**Merknader:**
-Belegg har overflateslitasje samt tegn til svekkelser og utettheter ved oppbrett, gjennomføringer og hjørner. Det kan ikke garanteres god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.
-Topp slukrist ligger ca. 5mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall mot sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er utetthet ved oppbrett under dør og vann kan renne ut her ved eventuelle lekkasjer.

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ukjent årstall

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk med klemring/sprutdemper og tegn til klemt belegg.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

**Merknader:**
-Tapet har ujevnheter og stedvis utettheter. Alder samt nevnte forhold tilsier at forventet brukstid har passert og det kan ikke garanteres tetthet mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Belegg har overflateslitasje samt tegn til svekkelser og utettheter ved oppbrett, gjennomføringer og hjørner. Det kan ikke garanteres god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.
-Overnevnte forhold samt alder på badet tilser at det kan påregnes rehabilitering hvis dette skal kunne anses som et komplett våtrom.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

**TG 3** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Tegn til avkast ut.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

**Merknader:**
-Kjøkkeninnredning har skjevheter og fuktskader som tilsier at rehabilitering kan påregnes.
-Gulvet har knirk og lokale fuktskader. Overflater for øvrig har slitasje.
-Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

**TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Malt murpuss og betong på vegger. Malt betongdekke i taket.





**Merknader:**
-Det er avflassing og salt/kalkutslag nederst på vegger og dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen pga manglende underliggende og utvendig fuktsikring.
-Det er ikke ventiler i alle rom og vaskekjeller har ikke avtrekk. Ventilasjon er ikke tilfredsstillende og dette er vesentlig for å oppnå optimale og tørre forhold i rom under terreng.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Malt og ubehandlet betong på gulver.

**Merknader:**
-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Gulver har ujevnheter samt noe oppsprekking og avskallinger. Ikke unormalt ut ifra alder og bruk av rommene.

**TG iu** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjeller har ikke oppforede gulv eller påforede vegger mot terreng og hullboring og fuktmåling er derfor ikke utført.

**Merknader:**

## 10. VVS

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1951

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Hovedsakelig vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern fra byggeår. Dett opplyses at rør til kjøkken ble skiftet i 1988 og deler av avløp her er av plast.

-Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

**Merknader:**
-Eldre kobberrør og eldre avløp av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som utløpt og utskifting kan påregnes.
-Det ble påvist mangelfull klamring av vannrør. Bevegelser i rørene kan føre til svekkelser og lekkasjer ved sammenføyninger/koblinger.
-Overgang mellom avløpsrør av plast og støpejern i kjeller er enkelt tettet med plast og teip. Sikring mot lekkasjer og lukt fra anlegget er redusert.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190 liter som er merket med produksjonsår 2019. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

**Merknader:**

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger. Avtrekksvifte montert på badet.

**Merknader:**
-Enkelte friskluftsventiler er malt igjen og kan ikke åpnes. Alle rom for varig opphold bør ha åpningsbare ventiler for tilførsel av friskluft for at kvaliteten på inneluften ikke skal reduseres.
-Det er ikke etablert avtrekk fra vaskekjeller. Rommet bruk samt plassering under terreng tilsier at det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å oppnå optimal luftutveksling.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1951

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap som er nyere enn fra byggeår med automatsikringer. 12 kurser inkludert overlastvern og overspenningsvern. Utenpåliggende og skjult anlegg av varierende alder. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til el-anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Montert nytt sikringsskap med jordfeilautomater og overbelastningsvern. Utført av YIT, datert 20.10.2005

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det siste tilsynet på dette målernummeret ble gjennomført 12.12.2018. Stikkprøvekontrollen avdekket ingen feil eller mangler.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**
-Det ble påvist stedvis mangelfull festing av kabler.
-Det er utstrakt bruk av skjøteledninger i boligen og enkelte av disse er fastmonterte.
-Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det foreligger ikke tegninger i byggesaksarkivet som kan verifisere at planløsning, bruk av rom og bygningens utforming er i tråd med det som er byggemeldt. Dette er ikke uvanlig for eldre boliger. Det finnes kun en fasadetegning av inngangspartiet fra 2002.
-Boligen er ikke inndelt i brannceller etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Loftet er gjennomgående over hele rekkehuset.

FERDIGATTEST:
- Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | -Grunnmur har overflateslitasje og stedvis avskallinger som vil redusere motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk. Vedlikehold kan påregnes.<br>-Det er synlig grunnmursplast langs deler av bygget, men denne er ikke klemt i toppen og dette gir mulighet for vanninntrenging mellom muren og plasten.<br>-Grunnmursplast er nyere enn fra byggeår, men allikevel av eldre dato og alder på denne samsvarer ofte med alder på eventuell drenering. Eldre drenering gir økt risiko for fuktige forhold i kjeller. Saltutslag og avflassing på innside av muren kan være konsekvens av nedsatt funksjon samt mangelfull utført grunnmursplast. |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | -Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. |
| 2.1 | Yttervegger |
| | -Det mangler lusing/musesikring enkelte steder i bunnen bak kledning. Risiko for inntrengning av mus er til stede.<br>-Det er sprekker og porøst trevirke nederst på kledningsbord flere steder ved vinduer og dører samt stedvise sprekker og vridninger. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og lokale utbedringer kan planlegges. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | -Dør og vindu til kjeller har slitasje og nedsatt funksjon. Utskifting anbefales.<br>-Terrassedør tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering. Overflater på dør og karm har noe avflassing og vedlikehold kan påregnes.<br>-Vindu i gang 2.etg har avflassing utvendig og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.<br>-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og mellom kledning og utvendige foringer. Dette gir økt risiko for vanninntrenging. |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |
| | -Ved utvendig inspeksjon så er det synlige svanker og nedbøyninger på takflater som kan anses som normalt ut ifra alder- og byggemåte, men som vil kreve oppretting ved tiltak på yttertak.<br>-Ved skorstein og øvrige gjennomføringer så er det skjolder og spor etter lekkasjer som bør holdes ved tilsyn ved nedbør. Lokale utskiftninger av trevirke kan påregnes ved tiltak på yttertak. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | -Det et synlig værslitasje og noe mose på taket. Dette vil redusere motstandsdyktighet mot vann over tid.<br>-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg. |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | -Skjolder ved skorstein og øvrige gjennomføringer indikerer tidligere lekkasjer. Bør holdes ved tilsyn ved nedbør for å avdekke om det er utettheter som må utbedres.<br>-Rør for lufting av avløp som går gjennom loftet er ikke isolert og dette fører til kondens. Kan gi skader i underliggende himling over tid. |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | TERRASSE VED INNGANG:<br>-Gulvbord ligger tett og dette begrenser avrenning av overflatevann. Terrassen har slitasje som følge av dette og utskifting kan planlegges.<br>TERRASSE VED STUE:<br>-Gulvbord ligger tett og dette begrenser avrenning av overflatevann. Terrassen har slitasje som følge av dette og utskifting kan planlegges.<br>-Underliggende dragere har noe synlig nedbøyning som følge av enkelt utført understøttelse med blokker og pilarer direkte mot grunnen. Gulvet og rekkverk har skjevheter som følge av dette.<br>-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk er også noe lavere enn tidligere krav til høyde. Trappen mangler rekkverk og håndløpere. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.<br>-Rekkverk har avflassing og noe råte. Utskifting kan planlegges. |
| 7.1.1 | Bad 2.etg Overflate vegger og himling |
| | -Tapet har ujevnheter og stedvis utettheter. Alder samt nevnte forhold tilsier at forventet brukstid har passert og det kan ikke garanteres tetthet mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.<br>-Himling har noe misfarging.<br>-Vindu og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har noe avflassing. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. |
| 7.1.2 | Bad 2.etg Overflate gulv |

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | -Belegg har overflateslitasje samt tegn til svekkelser og utettheter ved oppbrett, gjennomføringer og hjørner. Det kan ikke garanteres god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.<br>-Topp slukrist ligger ca. 5mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall mot sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.<br>-Det er utetthet ved oppbrett under dør og vann kan renne ut her ved eventuelle lekkasjer. |
| 9.1.1 | Kjeller Veggenes og himlingens overflater |
| | -Det er avflassing og salt/kalkutslag nederst på vegger og dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen pga manglende underliggende og utvendig fuktsikring.<br>-Det er ikke ventiler i alle rom og vaskekjeller har ikke avtrekk. Ventilasjon er ikke tilfredsstillende og dette er vesentlig for å oppnå optimale og tørre forhold i rom under terreng. |
| 9.1.2 | Kjeller Gulvets overflate |
| | -Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.<br>-Gulver har ujevnheter samt noe oppsprekking og avskallinger. Ikke unormalt ut ifra alder og bruk av rommene. |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | -Eldre kobberrør og eldre avløp av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som utløpt og utskifting kan påregnes.<br>-Det ble påvist mangelfull klamring av vannrør. Bevegelser i rørene kan føre til svekkelser og lekkasjer ved sammenføyninger/koblinger.<br>-Overgang mellom avløpsrør av plast og støpejern i kjeller er enkelt tettet med plast og teip. Sikring mot lekkasjer og lukt fra anlegget er redusert. |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | -Enkelte friskluftsventiler er malt igjen og kan ikke åpnes. Alle rom for varig opphold bør ha åpningsbare ventiler for tilførsel av friskluft for at kvaliteten på inneluften ikke skal reduseres.<br>-Det er ikke etablert avtrekk fra vaskekjeller. Rommet bruk samt plassering under terreng tilsier at det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å oppnå optimal luftutveksling. |

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no



www.bmtf.no



| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 7.1.3 | Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Tapet har ujevnheter og stedvis utettheter. Alder samt nevnte forhold tilsier at forventet brukstid har passert og det kan ikke garanteres tetthet mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.<br>-Belegg har overflateslitasje samt tegn til svekkelser og utettheter ved oppbrett, gjennomføringer og hjørner. Det kan ikke garanteres god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.<br>-Overnevnte forhold samt alder på badet tilser at det kan påregnes rehabilitering hvis dette skal kunne anses som et komplett våtrom. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 8.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | -Kjøkkeninnredning har skjevheter og fuktskader som tilsier at rehabilitering kan påregnes.<br>-Gulvet har knirk og lokale fuktskader. Overflater for øvrig har slitasje.<br>-Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no



www.bmtf.no

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Gulbrandsen, Thomas | 9578-5995-4-690907 | 2025-03-04 20:51:49 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mar. 2025

Oppdragsnummer
30-0074/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Heibergs gate 2B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

**Meglerfirma**
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

**Selgere**
THOMAS GULBRANDSEN

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
2. mars 2001

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Jens Kristian Gulbrandsen

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 4685372
Forsikret i: If

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Denofa egen rørlegger 1987 nytt røropplegg kjøkken og bad Bytte wc 2021 Kråkerøy Rør Ny vvb 2020 vvs installatøren

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggmester Holt 2012 ny kledning og vinduer

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Gamlebyen elektriske 2024 elbil lader

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** 12.12.2018

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Gamlebyen elektriske 14.10.2024

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Ja

**Beskriv:** Kommunalt vann og avløp

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Nei



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

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**
Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**
Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**
Nei



**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**
Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**
Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**
Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**
Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 30-0074/25**

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Line Pettersen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: line.pettersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 30-0074/25 . Vår ref.: 3626-1-10 Dato: 26.02.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Vaterland Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 984349998 |
| Andelseier: | Gulbrandsen (bo), Jens Kristian |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 10 |
| Adresse: | Øraveien 2 D, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD |
| Andelsnummer: | 10 |
| Gnr. | 303 |
| Bnr. | 1689 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 800 000,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78962969.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-Lån): Nei
- 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.

Garasje følger leiligheten. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Kontakt styret. Intern forkjøpsrett i borettslaget. Tomt: Borettslaget eier tomten. AREAL 4.144,1 M2

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98208202243 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,14% |
| Restsaldo | 2 279 035,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2037 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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: 6 950,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 6 950,00 | |

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.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 063,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 13 164,- |
| Annen formue: | 2 964,- |
| Gjeld: | 208 079,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208202243 |
| Restsaldo: | 207 207,35 |
| Kapitalkostnader: | 1 960,76 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 207 207,35,-, 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 Roar Andersen pr. e-post: roar.andersen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**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:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Henrik Halvorsen, e-post: vaterland@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.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no mailto:oef@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**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 er kr 6.570,– inkl. mva. 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

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3626
Vaterland Borettslag

### Velkommen til årsmøte i Vaterland 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:**
22. mai 2024 kl. 18:00, Stortelt i borettslaget.

**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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nytt dekke på fellesområde
8. Tilrettelegging for lading av elbil
9. Nye ytterdører
10. Postkassestativ og renovasjonsområde
11. Utforske muligheter for modernisering av vedtekter eller annen eierform
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Vaterland 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås

**Forslag til vedtak**

Roar Andersen velges

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Roar Andersen foreslått. Protokollvitne(r) foreslås i møte.



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 reduksjon av udekket tap.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

**Vedlegg**

1. 3626-Årsrapport-regnskap.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21.000,-, som er tilsvarende budsjett.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 21.000,-

Sak 7

## Nytt dekke på fellesområde

**Forslag fremmet av:**
Henrik Halvorsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Dekket som ble lagt for noen år siden har ikke vært noen suksess. Det er verken pent eller nyttig. Vi drar med oss småsten overalt, inn i huset og i bilen. Det er også utrygt å sykle på.

**Styrets innstilling**

Da det er dyrtid, mener styret at store investeringer som ikke angår boligmassens vedlikehold, bør utsettes. (Dette må belånes, og fører til enda større økning av felleskostnadene).

Grovt anslag kan være opp mot 500000 kr. (Basert på to tidligere anbud).

**Forslag til vedtak**

Styret, eller noen utpekt av styret, kommer med en eller flere løsninger med kostnadsestimater til et beboermøte i august september for videre diskusjon.

Sak 8

## Tilrettelegging for lading av elbil

**Forslag fremmet av:**
Henrik Halvorsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Borettslaget har lovpålagt plikt til å tilrettelegge for lading av elbil. Styret har tidligere konkludert med at det er billigere og enklere med ladere installert for hver enkelt enn en felles løsning. For de som har garasje i garasjerekka, er det ikke mulig i dag. Det må graves ned trekkerør og trekkes kabel fra sikringsskap til garasje.

**Styrets innstilling**

Styret er positivt innstilt til forslaget, men anbefaler at graving gjøres på dugnad. Dette grunnet økonomisk situasjon. Sist kostet det 25000 kr for gravejobben til lys i 2016.

**Forslag til vedtak**

For de som har garasje i rekke og ønsker eller må ha lader der, sørger borettslaget for at det graves grøft og legges ned trekkerør. Den enkelte beboer tar nødvendige kostnader for kjøp og installasjon av lader, inkludert ekstra kabel på grunn av langt strekk til garasje.



Sak 9

## Nye ytterdører

**Forslag fremmet av:**
Henrik Halvorsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I det store prosjektet med etterisolering, ny kledning og vinduer for noen år siden, ble nye ytterdører vedtatt utsatt for å holde det innenfor budsjett. Det var enighet i styret om at dette burde gjøres så fort det var økonomi til det. De gamle ytterdørene bør byttes da de er svært slitt og dårlig isolert.

**Styrets innstilling**

Dører som faktisk er ødelagt går innunder vedlikeholdsplikten, og skal da byttes. De andre ikke, grunnet økonomi. Maling og tetningslister kan være tilstrekkelig.
Styret innhentet prisestimat i fjor: 140000 kr.

**Forslag til vedtak**

Det nye styret sørger for nye ytterdører innen høsten 2024 setter inn.

Sak 10

## Postkassestativ og renovasjonsområde

**Forslag fremmet av:**
Henrik Halvorsen

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Postkassestativet er råttent og det er litt kaotisk og rotete med alle kasser til renovasjon. Hvis vi setter nytt stativ med postkassene pekende ut mot Heibergs Gate, blir det god plass til en ryddig løsning for renovasjonskassene på innsiden. (Det kan f.eks. bygges en levegg eller lignende å sette kassene opp imot. Dette er ikke en del av vedtaket)

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er lagt inn som eget forslag.

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Postkassestativ og renovasjonsområde
- Mot Postkassestativ og renovasjonsområde

**b)**
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Nytt postkassestativ skaffes/bygges og plasseres med postkassene pekende ut mot Heibergs Gate.

2. Nytt postkassestativ, men på nåværende plassering. Styrets forslag. (Postkasser ut mot gata, er mer utsatt for tyverier og hyss). Endring av plassering må også søkes Posten.

---

Sak 11

## Utforske muligheter for modernisering av vedtekter eller annen eierform

**Forslag fremmet av:**
Henrik Halvorsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Gode initiativ (om utbygging/endringer i bygningsmasse) fra beboere har strandet fordi regelverk/vedtekter gjør det vanskelig samtidig som vi har forskjellige behov som beboere. Vi har diskutert dette tidligere og det kan være mulig å endre vedtekter eller eierform slik at det blir større muligheter for hver enkelt beboer å gjøre endringer uten at alle må gjøre det samme.

**Styrets innstilling**
Styret er positivt innstilt til en utredning.

**Forslag til vedtak**
Styret, eller en komite utnevnt av styret, sjekker om/hvordan endringer av vedtekter eller eierform kan gi bedre smidighet for at det kan gjøres endringer/påbygninger uten at alle må gjøre det samme. Resultatet presenteres i et beboermøte i august/september for diskusjon om eventuell videre fremdrift.

---

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Per Arthur Bergersen | Øraveien 2 D |
| Styremedlem | Karianne Hox | Øraveien 2 C |
| Styremedlem | Magnus Stensvik Wilhelmsen | Øraveien 2 E |
| Varamedlem | Geir Ole Guthu | Øraveien 2 C |

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Vaterland Borettslag**
Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.
Vaterland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 984349998, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
303 1689

Borettslaget 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.

Vaterland Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PWC Østfold.





**Styrets arbeid**
Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:
Magnus Stensvik, Karianne Hox, Per A. Bergersen.

Daglig drift
Styret har i 2023 hatt jevnlige styremøter/kommunikasjon. Styret har jobbet med den daglige driften av et borettslag i henhold til lover og vedtekter, økonomisk status, fakturabehandling, vedlikehold.

Planlagte prosjekter/innkjøp.
Ingen.
Innkjøp
Ingen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS.
Forretningsfører er Roar Andersen.

Fredrikstad 25042024
Magnus Stensvik Karianne Hox Per A. Bergersen

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

De disponible midlene har til tider vært for lave til å dekke borettslagets forpliktelser, og det anbefales sterkt at styret gjør tiltak for å øke disse.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune**
Det er budsjettert en økning på 10% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**
Forsikringspremien for 2024 er budsjettert med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

**Lån**
Vaterland Borettslag har lån i OBOS Banken.
Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 25 år.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**
Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 6% for 2024

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene og garasje fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Vaterland Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vaterland Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 24. april 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

## VATERLAND BORETTSLAG
## ORG.NR. 984 349 998, KUNDENR. 3626

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **151 203** | **211 234** | **151 203** | **105 342** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 57 914 | 61 000 | 33 300 | 113 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 13 | 11 207 | 11 207 | 11 200 | 11 200 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -2 554 716 | -132 238 | -125 000 | -115 000 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 15 | 2 439 734 | 0 | 0 | 0 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-45 861** | **-60 031** | **-80 500** | **9 200** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **105 341** | **151 203** | **70 703** | **114 542** |

| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 127 775 | 155 880 |
| Kortsiktig gjeld | -22 434 | -4 677 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **105 341** | **151 203** |





## VATERLAND BORETTSLAG
## ORG.NR. 984 349 998, KUNDENR. 3626

### RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 602 184 | 561 000 | 602 000 | 753 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 35 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **602 184** | **561 035** | **602 000** | **753 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -2 820 | -2 820 | -2 800 | -3 000 |
| Styrehonorar | 4 | -20 000 | -20 000 | -20 000 | -21 000 |
| Avskrivninger | 13 | -11 207 | -11 207 | -11 200 | -11 200 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 625 | -4 375 | -4 600 | -5 900 |
| Forretningsførerhonorar | | -43 550 | -41 795 | -43 900 | -46 200 |
| Konsulenthonorar | 6 | -4 300 | -3 120 | -2 500 | -4 500 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -2 297 | -50 185 | -50 000 | -50 000 |
| Forsikringer | | -99 275 | -82 888 | -91 000 | -109 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -175 426 | -157 632 | -151 000 | -188 000 |
| Energi/fyring | | -1 500 | 0 | -2 000 | -2 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -53 108 | -50 468 | -54 000 | -56 700 |
| Andre driftskostnader | 9 | -6 203 | -4 958 | -4 700 | -2 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-425 310** | **-429 447** | **-437 700** | **-500 000** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **176 874** | **131 588** | **164 300** | **253 000** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 10 375 | 8 893 | 7 000 | 7 000 |
| Finanskostnader | 11 | -129 335 | -79 481 | -138 000 | -147 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-118 960** | **-70 588** | **-131 000** | **-140 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **57 914** | **61 000** | **33 300** | **113 000** |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 57 914 | 61 000 | | |

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 2 041 005 | 2 041 005 |
| Tomt | | 7 200 000 | 7 200 000 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 349 268 | 360 475 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **9 590 273** | **9 601 480** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 239 | 4 458 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 127 536 | 151 422 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **127 775** | **155 880** |
| **SUM EIENDELER** | | **9 718 049** | **9 757 361** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 12 * 100 | | 1 200 | 1 200 |
| Udekket tap | 14 | -1 508 572 | -1 566 486 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-1 507 372** | **-1 565 286** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 2 402 987 | 2 517 969 |
| Borettsinnskudd | 16 | 8 800 000 | 8 800 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **11 202 987** | **11 317 969** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 711 | 4 678 |
| Påløpte renter | | 12 666 | 0 |
| Påløpte avdrag | | 9 057 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **22 434** | **4 677** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **9 718 049** | **9 757 361** |
| Pantstillelse | 17 | 3 700 000 | 3 700 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |





Fredrikstad, 23.04.2024
Styret i Vaterland Borettslag

Per Arthur Bergersen /s/ Karianne Hox /s/ Magnus S. Wilhelmsen /s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 | 555 984 |
| Garasjeleie | 46 200 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **602 184** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -2 820 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-2 820** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.
I tillegg har styret fått dekket Styremiddag for kr 1 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 300 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-4 300** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -2 297 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 297** |

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

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -39 104 |
| Kommunale avgifter | -136 322 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-175 426** |





**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Driftsmateriell | -1 643 |
| Andre fremmede tjenester | -176 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 500 |
| Andre kontorkostnader | -621 |
| Porto | -20 |
| Bankgebyr | -2 243 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-6 203** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 392 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 610 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 9 373 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **10 375** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS | -89 383 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -39 952 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-129 335** |

**NOTE: 12**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 2002 (Byggeår 1951) | 2 041 005 |
| **SUM BYGNINGER** | **2 041 005** |

Tomten ble kjøpt i 2002.
Gnr.303/bnr.1689
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| **Garasjeanlegg** | | |
| Kostpris | 560 331 | |
| Avskrevet tidligere | -199 856 | |
| Avskrevet i år | -11 207 | |
| | | 349 268 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **349 268** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-11 207** |

**NOTE: 14**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
**EIKA Boligkred AS**
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.09.23 var 5,740 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2012 | -3 700 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 182 031 | |
| Nedbetalt avdrag i år | 78 235 | |
| Nedbetalt i år | 2 439 734 | |
| | | 0 |

**OBOS Banken**
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,990 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2023 | -2 439 734 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 36 747 | |
| | | -2 402 987 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-2 402 987** |

**NOTE: 16**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2002 | -8 800 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-8 800 000** |





**NOTE: 17**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 8 800 000 |
| Pantelån | 2 402 987 |
| Påløpte avdrag | 9 057 |
| **TOTALT** | **11 212 044** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 2 041 005 |
| Tomt | 7 200 000 |
| **TOTALT** | **9 241 005** |

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962969. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|---|---|---|
| 2019 - 2019 | Vask og maling av bygninger | Utført av firma IPRO Eiendomsservice AS. |
| 2018 - 2018 | Røykhatter | Montering nye røykhatter.<br>Utført av Absolutt Waldemar Larsen AS |
| 2012 - 2013 | Kledning/vinduer/isolasjon | Hovedsakelig utskifting kledning/vinduer og isolering (var uten isolasjon). |

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24
**Selskapsnummer**: 3626 **Selskapsnavn**: Vaterland 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

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 fra ordinær generalforsamling i Vaterland Borettslag**

---

Møtedato: 22.05.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Stortelt i borettslaget

Til stede: 10 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Roar Andersen.

Møtet ble åpnet av Per Arthur Bergersen.

---

**Konstituering**

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Roar Andersen foreslått.
   **Vedtak: Godkjent**

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   **Vedtak: Godkjent ifølge frammøteliste.**

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Roar Andersen foreslått. Som protokollvitne ble Marielle Kolstad Solberg foreslått.
   **Vedtak: Godkjent**

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   **Vedtak: Godkjent**

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
**Vedtak: Godkjent**

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført reduksjon av udekket tap.
**Vedtak: Godkjent**

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 21.000,-.
**Vedtak: Godkjent**

---



7. **Nytt dekke på fellesområde**
   Forslag fremmet av: Henrik Halvorsen
   Dekket som ble lagt for noen år siden har ikke vært noen suksess. Det er verken pent eller nyttig. Vi drar med oss småsten overalt, inn i huset og i bilen. Det er også utrygt å sykle på.

   Styrets innstilling: Da det er dyrtid, mener styret at store investeringer som ikke angår boligmassens vedlikehold, bør utsettes.
   (Dette må belånes, og fører til enda større økning av felleskostnadene).
   Grovt anslag kan være opp mot 500000 kr. (Basert på to tidligere anbud).

   Forslag til vedtak
   Styret, eller noen utpekt av styret, kommer med en eller flere løsninger med kostnadsestimater til et beboermøte i august september for videre diskusjon.

   **Vedtak: Forslag til vedtak ble godkjent.**

---

8. **Tilrettelegging for lading av elbil**
   Forslag fremmet av: Henrik Halvorsen
   Borettslaget har lovpålagt plikt til å tilrettelegge for lading av elbil. Styret har tidligere konkludert med at det er billigere og enklere med ladere installert for hver enkelt enn en felles løsning. For de som har garasje i garasjerekka, er det ikke mulig i dag. Det må graves ned trekkerør og trekkes kabel fra sikringsskap til garasje.

   Styrets innstilling. Styret er positivt innstilt til forslaget, men anbefaler at graving gjøres på dugnad. Dette grunnet økonomisk situasjon. Sist kostet det 25000 kr for gravejobben til lys i 2016.

   Forslag til vedtak: For de som har garasje i rekke og ønsker eller må ha lader der, sørger borettslaget for at det graves grøft og legges ned trekkerør. Den enkelte beboer tar nødvendige kostnader for kjøp og installasjon av lader, inkludert ekstra kabel på grunn av langt strekk til garasje.

   **Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagsstiller. Ingen innsigelser fra forsamlingen.**

---

9. **Nye ytterdører**
   Forslag fremmet av: Henrik Halvorsen
   I det store prosjektet med etterisolering, ny kledning og vinduer for noen år siden, ble nye ytterdører vedtatt utsatt for å holde det innenfor budsjett. Det var enighet i styret om at dette burde gjøres så fort det var økonomi til det. De gamle ytterdørene bør byttes da de er svært slitt og dårlig isolert.

   Styrets innstilling
   Dører som faktisk er ødelagt går innunder vedlikeholdsplikten, og skal da byttes. De andre ikke, grunnet økonomi. Maling og tetningslister kan være tilstrekkelig.
   Styret innhentet prisestimat i fjor: 140000 kr.

Forslag til vedtak
Det nye styret sørger for nye ytterdører innen høsten 2024 setter inn.

**Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagsstiller. Ingen innsigelser fra forsamlingen.**

---

**10. Postkassestativ og renovasjonsområde**

Forslag fremmet av: Henrik Halvorsen
Postkassestativet er råttent og det er litt kaotisk og rotete med alle kasser til renovasjon. Hvis vi setter nytt stativ med postkassene pekende ut mot Heibergs Gate, blir det god plass til en ryddig løsning for renovasjonskassene på innsiden. (Det kan f.eks. bygges en levegg eller lignende å sette kassene opp imot. Dette er ikke en del av vedtaket)

Styrets innstilling: Styrets innstilling er lagt inn som eget forslag.

*a) Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:*
• For Postkassestativ og renovasjonsområde
• Mot Postkassestativ og renovasjonsområde

*b) Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?*
1. Nytt postkassestativ skaffes/bygges og plasseres med postkassene pekende ut mot Heibergs Gate.
2. Nytt postkassestativ, men på nåværende plassering. Styrets forslag. (Postkasser ut mot gata, er mer utsatt for tyverier og hyss). Endring av plassering må også søkes Posten

**Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagsstiller. Ingen innsigelser fra forsamlingen.**

---

**11. Utforske muligheter for modernisering av vedtekter eller annen eierform**

Forslag fremmet av: Henrik Halvorsen
Gode initiativ (om utbygging/endringer i bygningsmasse) fra beboere har strandet fordi regelverk/vedtekter gjør det vanskelig samtidig som vi har forskjellige behov som beboere. Vi har diskutert dette tidligere og det kan være mulig å endre vedtekter eller eierform slik at det blir større muligheter for hver enkelt beboer å gjøre endringer uten at alle må gjøre det samme.

Styrets innstilling: Styret er positivt innstilt til en utredning.

Forslag til vedtak
Styret, eller en komite utnevnt av styret, sjekker om/hvordan endringer av vedtekter eller eierform kan gi bedre smidighet for at det kan gjøres endringer/påbygninger uten at alle må gjøre det samme. Resultatet presenteres i et beboermøte i august/september for diskusjon om eventuell videre fremdrift.

**Vedtak: Forslag til vedtak ble godkjent.**

---



**12. Valg av tillitsvalgte**

Som styreleder for 2 år, ble Henrik Halvorsen foreslått.
**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

Som styremedlem for 2 år, ble Magnus Stensvik Wilhelmsen foreslått.
**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

Som varamedlem for 1 år, ble Geir Ole Guthu foreslått.
**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 19.55. Protokollen signeres av

Møteleder
Roar Andersen /s/

Fører av protokollen
Roar Andersen /s/

Protokollvitne
Marielle Kolstad Solberg /s/

# Å bo i Vaterland Borettslag - Ordensregler og ønsket praksis i Vaterland borettslag

*Sist endret 22.11.2011.*
*Vedtatt 19.12.2011*

**1. Hvorfor har vi ordensregler?**
Vi ønsker å ha et borettslag som ikke preges av regelstyre, men av åpenhet og dialog. Ikke all aktivitet kan reguleres, forbys eller tillates, men gjennom gjensidig respekt og dialog kan alle uenigheter løses.
Ordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø. De skal forebygge konflikter ved at alle tar hensyn til hverandre og ved at regler er på plass før en eventuell konflikt oppstår.

**2. Hvem gjelder ordensreglene for?**
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne skal etterleve reglene, og sørge for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere også gjøres kjent med og overholder dem.

**3. Innhold og ansvar**
Styret er ansvarlig for ordensreglene. Men alle i borettslaget bør bidra til at reglene gjenspeiler hvordan vi i felleskap vil ha det. Det oppfordres derfor til å gi styret tilbakemeldinger om innholdet.
Ordensreglementet skal holdes oppdatert i henhold til vedtak og endringer i borettslaget. Styret er ansvarlig for dette, samt at siste, gjeldende versjon alltid er tilgjengelig for beboerne.

**4. Å bo i Vaterland borettslag**
I borettslag er det laget som eier den faste eiendom. Andelseierne eier bare indirekte sin egen bolig ved at de eier en andel i borettslaget og har rett og plikt til å bruke den bolig som andelen er knyttet til. En av fordelene med å bo i borettslag er at flere deler på utgifter og oppgaver. Dette gjør det i prinsippet til en billigere boform enn å eie eget hus og eiendom. Boformen gir også utfordringer ved at man eier i felleskap med andre og må ta hensyn til dette.
Vi har ikke vaktmester eller lignende i borettslaget. Det er lagt opp til at alle beboere tar ansvar for orden og vedlikehold på og av vår eiendom. Borettslaget er lite og oversiktlig, det aller meste av kommunikasjon internt og mot styret kan foregå muntlig. Det avholdes minst ett beboermøte i året, som regel i forbindelse med Generalforsamling.

**5. Aktiviteter og støynivå**
Alle skal ta alminnelige hensyn til andre beboeres behov for ro. Det skal også være rom til beboeres behov for fysisk og sosial adspredelse og den støy som kan følge med dette.
Det skal være alminnelig ro i borettslaget mellom klokken 23.00 – 07.00. I dette tidsrommet bør det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles berørte beboere. Det er soverom rett over verandaer og det oppfordres til å ta hensyn til dette når man sitter på verandaen.
Gressklipping skal unngås på lørdag etter klokken 18.00 og hele søndag og helligdager.
Oppussing, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging eller lignende tillates i tidsrommene fra 08.00 til 20.00 på hverdager og 10.00 til 18.00 i helg og helligdager. Hvis slike aktiviteter skal foregå over mange timer eller flere dager, skal berørte naboer varsles. Det samme gjelder dersom aktivitetene i spesielle tilfeller faller utenom de ovennevnte tidsrom.

**6. Fellesareal disponibelt som privat**
I utgangspunktet er alt areal utenfor boligene borettslagets fellesområde. Beboere har gjennom årene opparbeidet hekker, gjerder og lignende som avgrenser areal tilknyttet egen bolig. Disse arealene, vist med rødt på bildet under, disponeres i dag som privat. Eventuelle endringer eller utvidelser av disse krever godkjenning fra styret.



**Bilde 1**

Andelseierne har et særskilt ansvar for sitt disponible areal. Hekker, busker, trær og gjerder skal holdes ved like. Naboer som deler gjerde, hekk eller trær gjør dette i fellesskap og må enes om hvordan ting skal være. Ting man planter eller setter opp i eget disponibelt areal skal ikke vokse over til, eller ta plass fra, naboens. Hekker skal ikke være høyere enn høyden på terrassedelerne. Oppføring av faste installasjoner som plattinger, utepeiser, redskapsboder og lignende skal godkjennes av styret.
Det skal være greit for alle å ta seg rundt hele borettslaget. De som har areal helt inn mot ekstern eiendom må forvente at andre beboere går over arealet, og de skal sørge for at gjennomgang med vanlig redskap som gressklipper, trillebår og lignende er mulig.
Mating av fugler og husdyr ute kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr. Eventuell mateplass skal holdes under spesielt oppsyn, og det er viktig at mat som faller på bakken ryddes vekk.
Selv om arealet disponeres som privat, er borettslaget rettslig ansvarlig dersom en ulykke skulle skje her. Maskiner, redskap, lekeapparater, trampoliner, badebasseng og lignende skal være forsvarlig og forskriftsmessigsikret.

**7. Fellesområdet**
Alt areal utenom boliger, areal disponert som privat og garasjer, er fellesområde. Beboerne oppfordres til å bidra til å holde fellesområdet rent og ryddig.
En rotasjonsordning for plenklipping organiseres av styret. Den inkluderer også plenen utenfor eiendommen i nord.
Større gjenstander som båt, tilhenger og lignende kan henstilles på borettslagets eiendom i kortere perioder dersom det ikke er til ulempe for andre. Ved oppbevaring over lengre tid, kreves tillatelse fra styret.

Det skal holdes åpent for vanlig ferdsel (gå, sykle, barnevogn etc.) på sydsiden av E-rekka ut mot Øraveien, markert med gult på bilde 2 under.

**7.1 Kjøring og parkering**
Kjøring inne på eiendommen skal foregå i gangfart.
Beboernes parkeringsplasser er i hovedsak i og foran egen garasje. Rekkene med utgangsparti mot Øraveien og Skippergata kan parkere utenfor eget inngangsparti dersom/når dette ikke er til ulempe for naboer. Plassene på enden av C-rekka og utenfor postkassene, vist med rødt i bilde 2 under, disponeres fritt av beboerne. Det forventes at gjester parkerer ved postkassene. Det må tas hensyn til postlevering og avfallstømming ved parkering her. Ved behov for gjesteparkering inne på området, skal det tas spesielt hensyn til beboernes parkeringsbehov og vanlig praksis.



**Bilde 2**

**7.2 Området bak garasjerekka**
På området ut mot gjerdet bak garasjerekka legges det til rette for tømming og kompostering av hageavfall som gress, blader, små potteplanter, kompost og lignende. Grovere avfall som greiner , juletrær og lignende skal males opp hvis det skal kastes her.
Et begrenset område bak garasjerekka kan disponeres av den enkelte garasjeeier til midlertidig oppbevaring av f.eks. hagemøbler eller ved. disponenten skal i tilfelle sørge for at det er ryddig, at det ikke gror til og at man kommer greit forbi med redskap.

**8. Redskapsbod og redskap**
Oppdager man eller forårsaker skade eller mangler på noe av fellesutstyret til borettslaget (gressklipper, spader etc.), skal dette meldes til styret. Alle har ansvar for at vårt felles utstyr er i orden og i god stand. Ved mangel på eller lite bensin igjen til gressklipperne skal styret meddeles så fort som mulig for å organisere innkjøp.

**9. Dugnad og egeninnsats**
Alle oppfordres på det sterkeste til å delta på dugnader selv om borettslaget ikke kan pålegge beboere dette. Det arrangeres en årlig dugnad som blir fastsatt i beboermøte etter generalforsamling. Andre dugnader arrangeres etter behov. Uten dugnadene vil felleskostnadene øke ettersom tjenester da må kjøpes.

**10. Brannsikkerhet**
Bygningsmassen er av tre, fra 1951 og har dermed begrenset brannsikkerhet. Beboere skal opptre spesielt ansvarlig med ild og varme med tanke på at en brann kan få katastrofale konsekvenser. Kullgrill skal ikke brukes på terrassen. Ved feil eller mangler på brannvarslere og slukkeutstyr skal styret informeres umiddelbart.

**11. Dyrehold**
Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

**12. Renovasjon og kompostering**
Borettslaget har egne avfallskonteinere for både husholdningsavfall, papp/papir og plast. Beboere plikter å være oppdatert på og følge kommunens regler for hva som kan kastes i disse. Generelt gjelder at dagligdags avfall, papp og papir kastes her. Større ting og emballasje, samt glass og annet spesialavfall leveres gratis med personbil på Øra avfallsmottak. Lokkene på konteinerne må lukkes helt igjen, og avfall skal ikke hensettes utenfor konteinerne.
Borettslaget får redusert renovasjonsavgift for å gjennomføre hjemmekompostering. Alle skal kompostere sitt matavfall. I alle husstander skal et medlem ha gjennomgått kommunens gratis komposteringskurs. I den kaldeste tiden på året kan det være vanskelig å holde komposten «i gang». Det kan da være nødvendig å kaste matavfall i konteineren for husholdningsavfall.

**13. Snørydding**
Borettslaget har store arealer å rydde for snø. Alle beboere er ansvarlige for dette på følgende områder:

- Området ved postkasser og avfallsdunker
- For hoved-adkomst til borettslaget, som er innkjøringen ved postkassene.
- For adkomst til redskapsbod

Alle har ansvar for plassen foran egen garasje og foran eget inngangsparti. Noen steder er dette ekstra viktig for at naboen skal komme forbi med bilen.

Hilsen
Styret i Vaterland borettslag

# Vedtekter

for VATERLAND borettslag org nr 984 349 998

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. april 2005,
endret på generalforsamling 20. mai 2020.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Vaterland Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og har forretningskontor i Fredrikstad Kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100.-.
(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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

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

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

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



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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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



(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks. andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**



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

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

**10-3 Mindretallsvern**

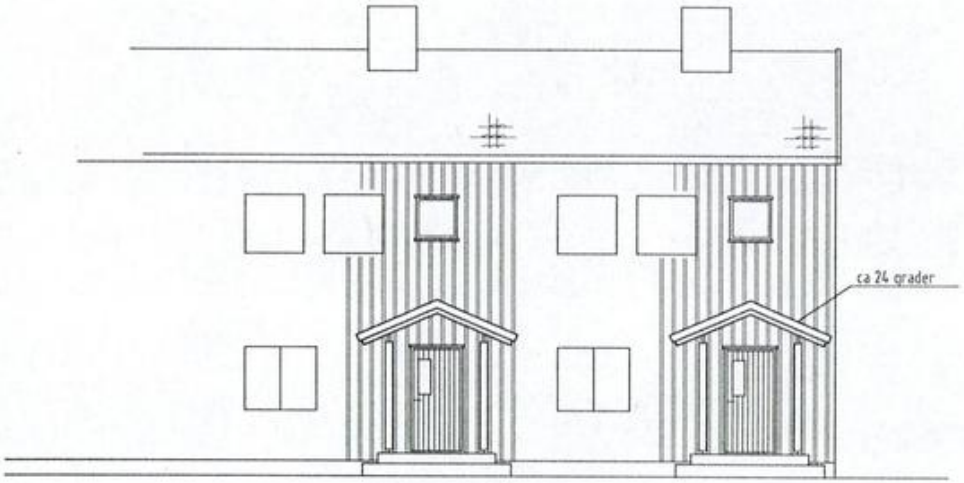
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

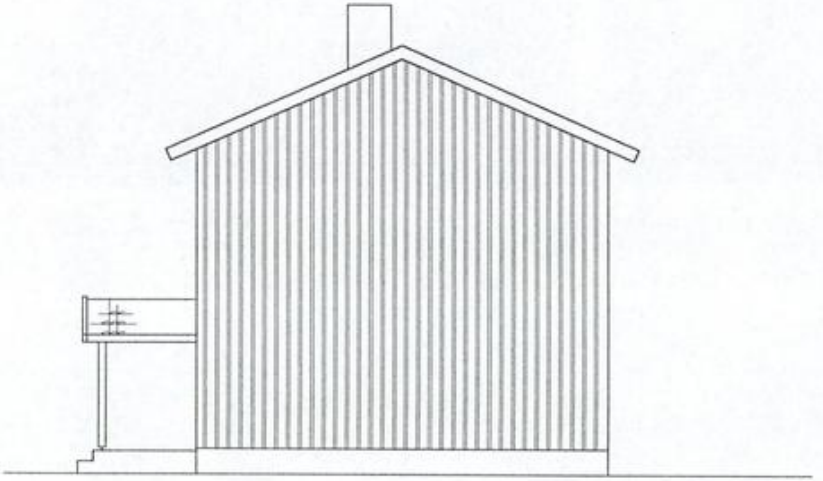
**11-1 Vedtektsendringer**
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

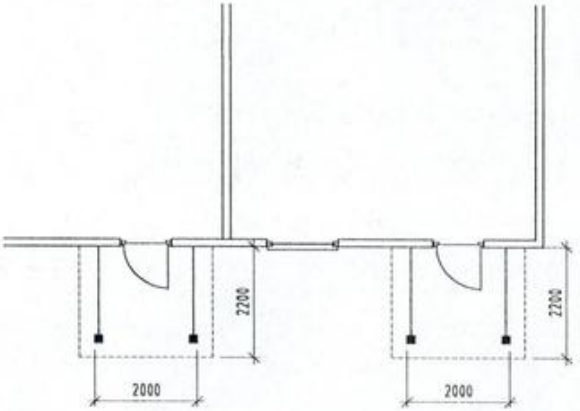
Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
25 OKT. 2002




FASADE



FASADE




PLAN

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 02/1571
BEHANDL.DATO 01.11.02

Prosjektansvarlig: Byggm. Gunnar Bech A/S

Vaterland BRL
Øraveien 2 E, 1630 Gml. Fr.stad

FORSLAG TIL TAK OVER INNGANG
Målestokk 1:100
Kråkerøy 15.10.2002 - mg

**Fredrikstad kommune**
**Adresse** Postboks 1405, 1602
**Telefon**

Utskriftsdato: 07.03.2025

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1689
**Adresse:** Heibergs gate 2B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
**Referanse:** 30-0074/25

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skatteetaten

Dato
27.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3107 FREDRIKSTAD**

Organisasjonsnr 984 349 998 Andelsnr 10

**Eiendommens adresse:**

Heibergs gate 2B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 738 494 |
| Som sekundærbolig: | kr 2 953 974 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 2B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1689/0/0

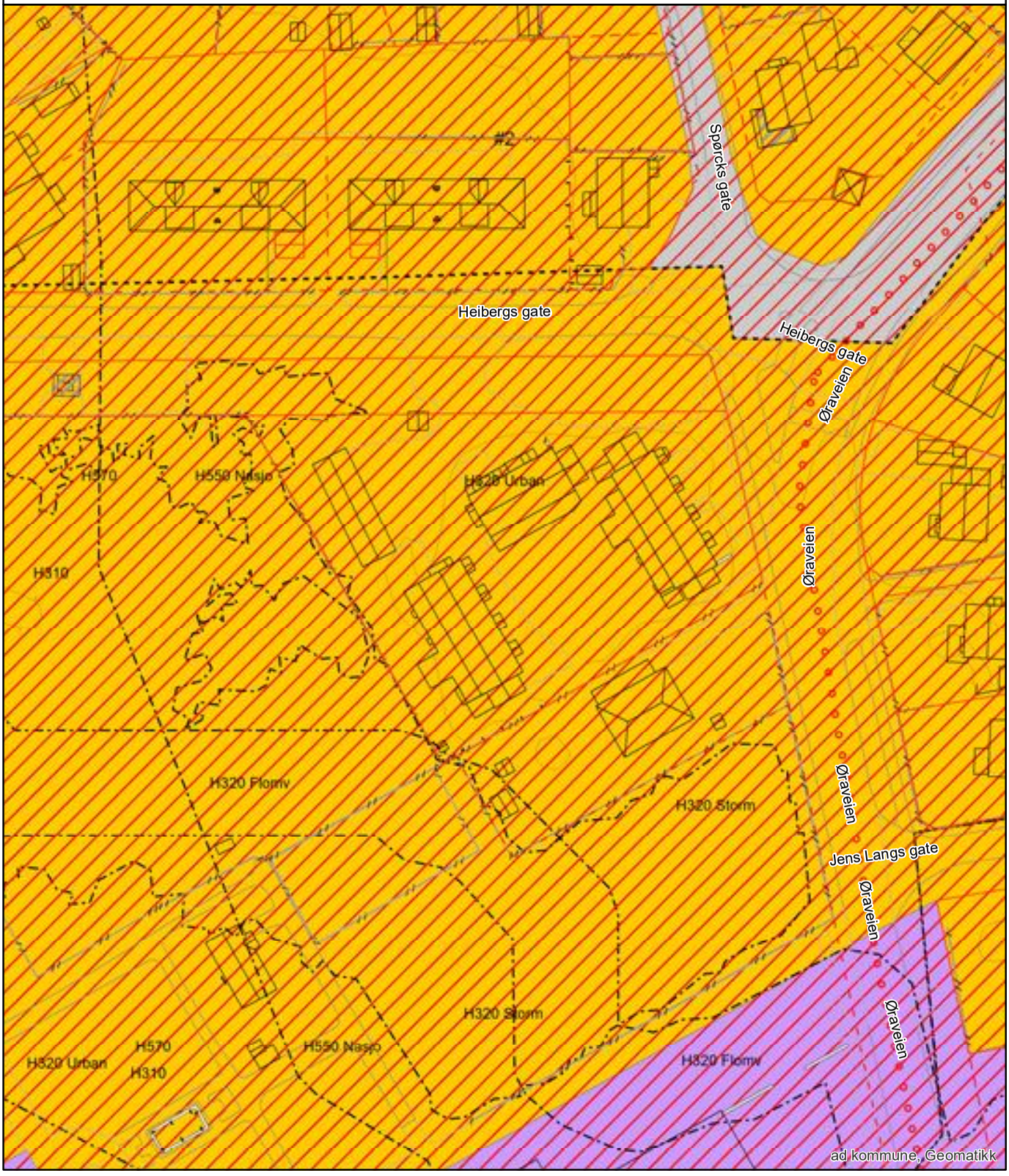
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-26

N

Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



# Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 2B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1689/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-26

N

Planident: 87
Ikrafttredelsesdato: 3.11.1976
Plannavn: Øra

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Plan nr.: 87

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØRA, FREDRIKSTAD KOMMUNE**

§ 1

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 2

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøk støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

§ 3

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring. Bygningsrådet kan dog tillate at det bygges garasjer i isolasjonsbeltet hvis dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets funksjon.

§ 4

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller 7 meter.

§ 5

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet e.l. dersom helserådet samtykker.

§ 6

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte. settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Isolasjonsbelte mot gate (veg) kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 7

Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m2 gulvflate for industri og pr. 200 m2 for lager.

§ 8

Havneområdets begrensning mot Glomma er vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate at den viste avgrensning endres etter at havnestyret har avgitt uttalelse.

§ 9

I det regulerte friområde i planområdets søndre del kan det graves en kanal for å bedre ferskvannstilførselen fra Glomma til Gangsrødbukta. Kanalens trasé er vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate at den viste trasé endres.

§ 10

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Stadfestet: 3.november 1976

# Arealplaner under arbeid

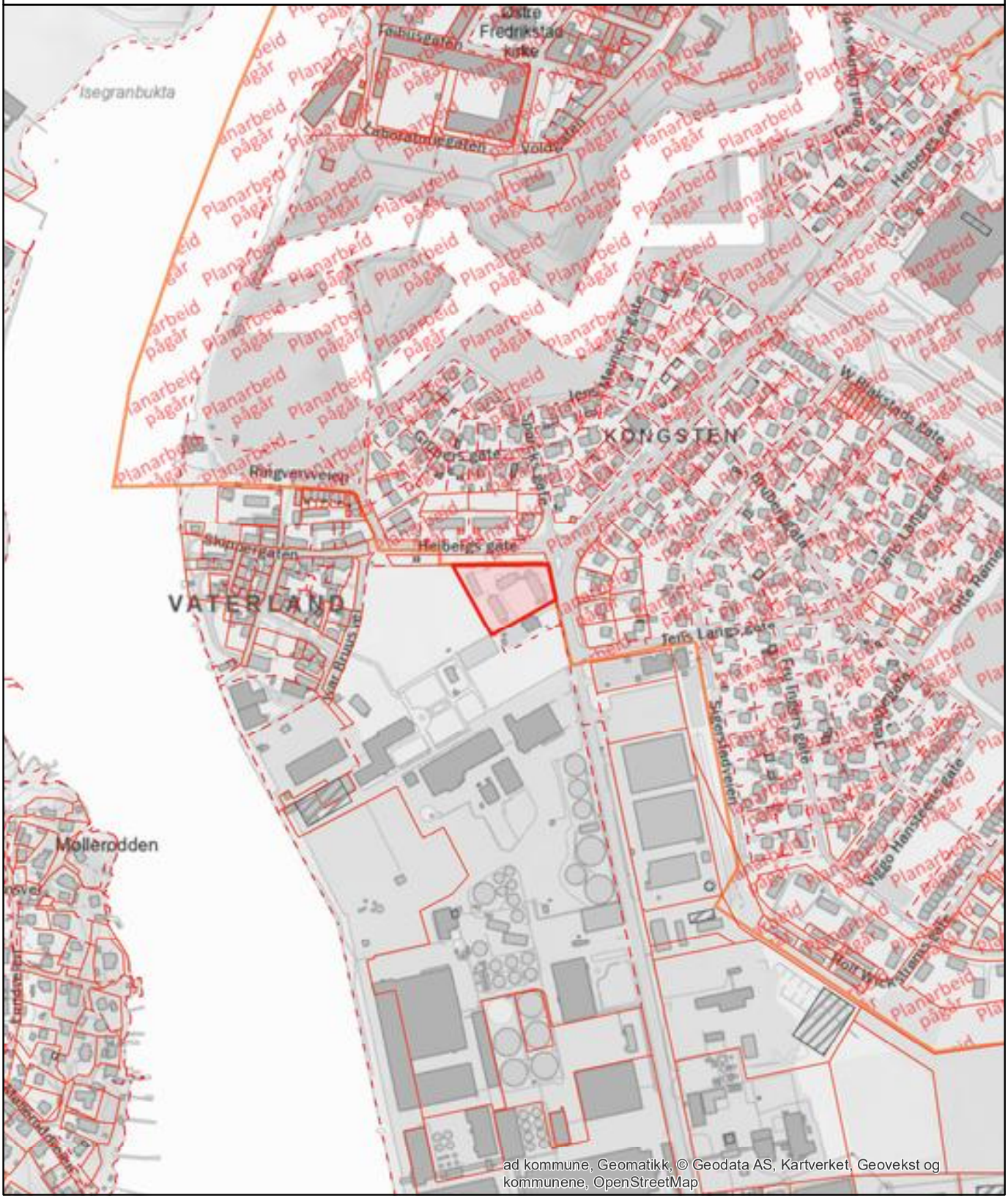
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 2B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1689/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-26

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Planident: 1116
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen




ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

# Oversiktskart

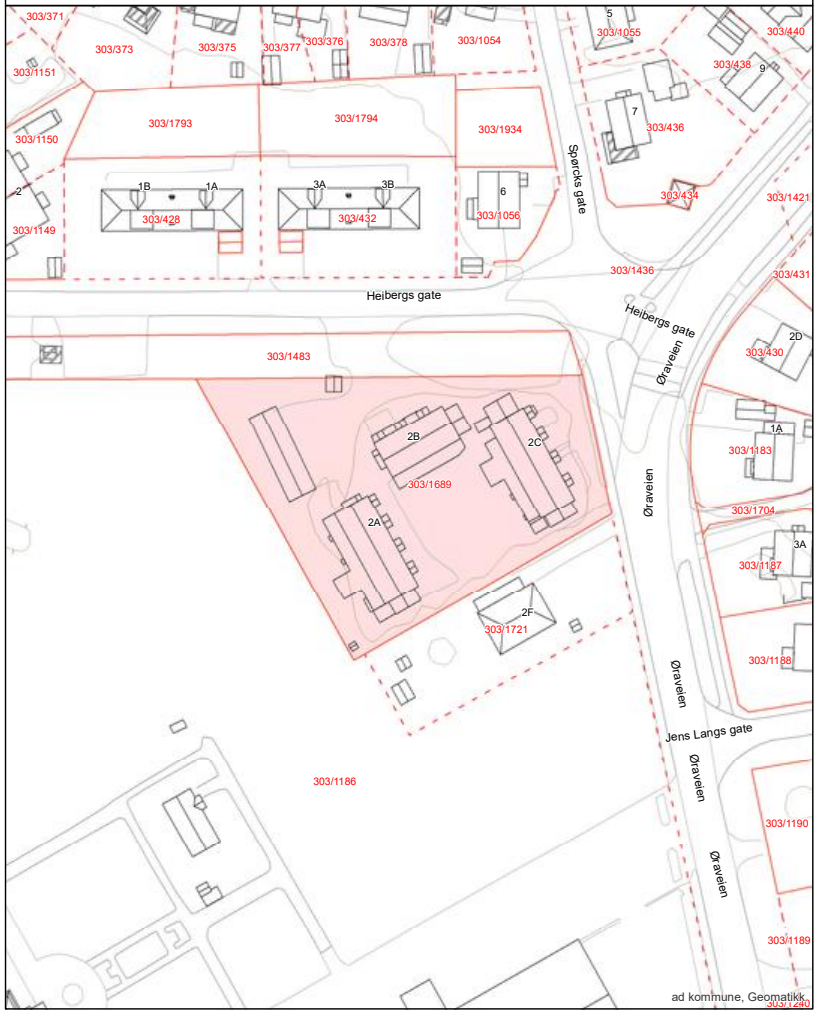
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 2B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1689/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-26

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000




# Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 2B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1689/0/0

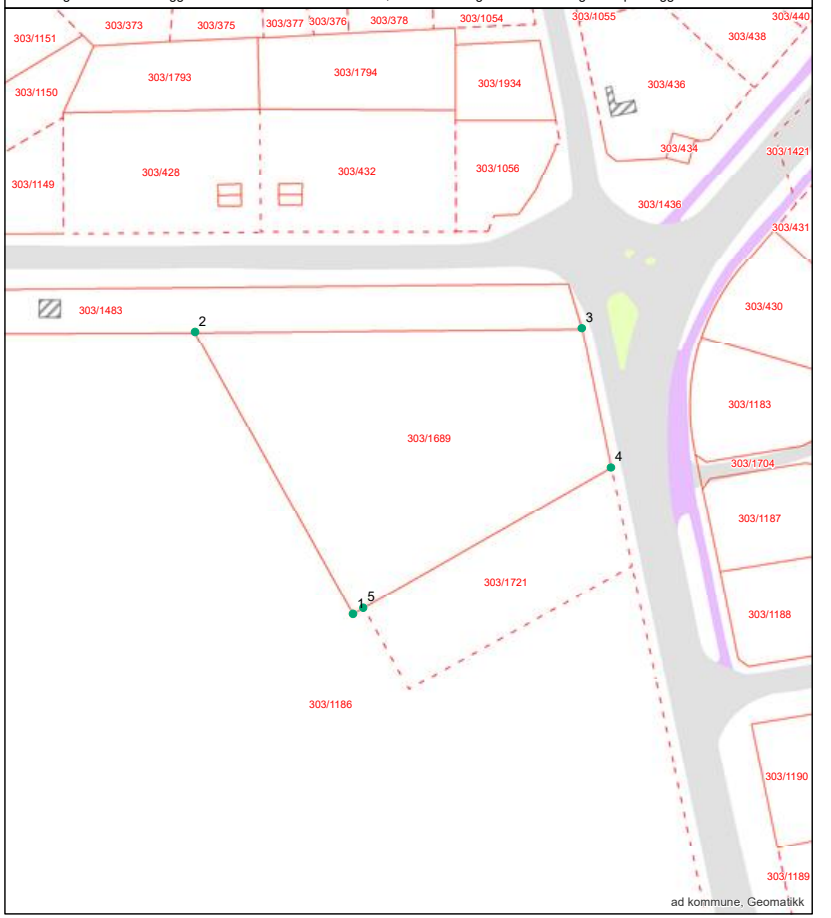
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-26

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.2.2025

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 4144.7 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6563628.88113 | 611485.162071 | Ikke spesifisert | 76.04 | Ukjent | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 2 | 6563695.13908 | 611447.933459 | Ikke spesifisert | 91.11 | Ukjent | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 3 | 6563695.98818 | 611538.989885 | Ikke spesifisert | 33.49 | Ukjent | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 4 | 6563663.22872 | 611545.849314 | Ikke spesifisert | 66.92 | Ukjent | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 5 | 6563630.27842 | 611487.635219 | Ikke spesifisert | 2.85 | Gjerdestolpe | | Totalstasjon | 14 | 0 |

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/1689/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 4 144.7 |
| Etablert dato | 07.05.2002 | Historisk oppgitt areal | 4 144.1 |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde | 1 - Målebrev |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 3107 | Kommunenavn | FREDRIKSTAD |

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| VATERLAND BORETTSLAG | 984349998 | H - Hjemmelshaver | | c/o OBOS Eierndomsforvaltning AS | 1/1 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| AF - Annen forretningstype | 10.03.2015 | 10.03.2015 | | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 07.05.2002 | | | |

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|---|---|---|---|---|

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|---|---|---|---|---|

## Krav om jordskifte

| Jordskiftereferanse | Ført dato |
|---|---|





## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|---|---|

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|---|---|---|

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| [x] | [ ] | [ ] | [ ] | [ ] | 23.07.2002 | 4 144.7 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 13387478 | 0 | 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl | TB - Tatt i bruk |
| 13387486 | 0 | 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl | TB - Tatt i bruk |
| 13387494 | 0 | 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl | TB - Tatt i bruk |
| 23732351 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 23732378 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 23732386 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 23732394 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 23732408 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 23732416 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 13387478: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 516.0 |
| Antall boenheter | 4 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 3 | BRA Totalt | 516.0 |
| Avløp | | Har heis | [ ] |
| Har kulturminner | [ ] | Har sefrakminne | [ ] |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | 15.12.1951 | 15.12.1951 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 129.0 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0102 | 129.0 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0103 | 129.0 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0104 | 129.0 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 4 | 174.0 | 0.0 | 174.0 | 0.0 |
| H02 | 0 | 174.0 | 0.0 | 174.0 | 0.0 |
| K01 | 0 | 168.0 | 0.0 | 168.0 | 0.0 |

## Bygning 13387486: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 387.0 |
| Antall boenheter | 3 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 3 | BRA Totalt | 387.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | 15.12.1951 | 15.12.1951 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 129.0 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0102 | 129.0 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0103 | 129.0 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 3 | 132.0 | 0.0 | 132.0 | 0.0 |
| H02 | 0 | 132.0 | 0.0 | 132.0 | 0.0 |
| K01 | 0 | 123.0 | 0.0 | 123.0 | 0.0 |





## Bygning 13387494: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 516.0 |
| Antall boenheter | 4 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 3 | BRA Totalt | 516.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | 15.12.1951 | 15.12.1951 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 129.0 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0102 | 129.0 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0103 | 129.0 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0104 | 129.0 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 4 | 174.0 | 0.0 | 174.0 | 0.0 |
| H02 | 0 | 174.0 | 0.0 | 174.0 | 0.0 |
| K01 | 0 | 168.0 | 0.0 | 168.0 | 0.0 |

## Bygning 23732351: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 103.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 103.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 05.10.2004 | 11.10.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 05.10.2004 | 11.10.2004 |

| | | |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | 05.10.2004 | 19.01.2018 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000 | 0.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 103.0 | 103.0 | 0.0 |

## Bygning 23732378: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 25.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 25.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 05.10.2004 | 11.10.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 05.10.2004 | 11.10.2004 |
| TB - Tatt i bruk | 05.10.2004 | 19.01.2018 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000 | 0.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 25.0 | 25.0 | 0.0 |





## Bygning 23732386: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 17.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 17.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 05.10.2004 | 11.10.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 05.10.2004 | 11.10.2004 |
| TB - Tatt i bruk | 05.10.2004 | 19.01.2018 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000 | 0.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 17.0 | 17.0 | 0.0 |

## Bygning 23732394: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 17.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 17.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 05.10.2004 | 11.10.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 05.10.2004 | 11.10.2004 |
| TB - Tatt i bruk | 05.10.2004 | 19.01.2018 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000 | 0.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 17.0 | 17.0 | 0.0 |

## Bygning 23732408: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 25.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 25.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 05.10.2004 | 11.10.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 05.10.2004 | 11.10.2004 |
| TB - Tatt i bruk | 05.10.2004 | 19.01.2018 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000 | 0.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 25.0 | 25.0 | 0.0 |

## Bygning 23732416: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 17.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 17.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |





### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 05.10.2004 | 11.10.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 05.10.2004 | 11.10.2004 |
| TB - Tatt i bruk | 05.10.2004 | 19.01.2018 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000 | 0.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 17.0 | 17.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Heibergs gate | 2A | | 1630 GAMLE FREDRIKSTAD |
| Heibergs gate | 2B | | 1630 GAMLE FREDRIKSTAD |
| Heibergs gate | 2C | | 1630 GAMLE FREDRIKSTAD |

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/LINE PETTERSEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0074/25
Vår referanse: 3687213/25829403
Bestilling: C3 2025-02-26 (4) 122

Dato
26.02.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1279 | 86 | 3.2.1988 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3107 FREDRIKSTAD | 303 | 616 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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



DAGBOKFØRT
03.02.88 01279
FREDRIKSTAD BYRETT

E R K L Æ R I N G

Undertegnde A/S DE-NO-FA OG LILLEBORG FABRIKER, Oslo, forplikter herved seg selv og senere eiere av eiendommene:

Gnr. 303, bnr. 616 i Fredrikstad
" 303, " 620 i Fredrikstad
" 303, " 621 i Fredrikstad
" 303, " 1186 i Fredrikstad
" 303, " 1196 i Fredrikstad

til - på de nevnte eiendommer - å ikke starte eller delta i fremstilling av fettsyrer og fettsyrederivater uten godkjennelse fra JAHRES FABRIKKER A/S, Sandefjord. Unntatt er fettsyrer som faller ved eierens egen produksjon av oljer og fett.

Denne klausul blir å tinglyse som heftelse på de nevnte eiendommer.

Oslo, den 14.01.1988

A/S DE-NO-FA OG LILLEBORG FABRIKER

Det bekreftes at denne avtale er undertegnet av Odd Vigmostad, Jens Hoel, Ludvik Sandnes og Trygve B. Jørgensen som alle er over 18 år og som sammen tegner selskapets firma.

Jan Hesselroth
Advokat
Oslo

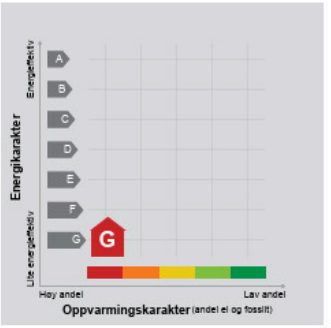
Det bekreftes at denne utskrift er en korrekt gjengivelse av det tinglyste innlevene original dokument.

Jan Hesselroth
Advokat
Oslo

# ENERGIATTEST

enova

| | |
|---|---|
| Adresse | Helbergs gate 2B |
| Postnummer | 1630 |
| Sted | GAMLE FREDRIKSTAD |
| Kommunenavn | Fredrikstad |
| Gårdsnummer | 303 |
| Bruksnummer | 1689 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 13387486 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-91648 |
| Dato | 13.03.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 1951 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 133 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

**Teknisk installasjon**

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

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

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

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

# Heibergs gate 2B

Nabolaget Kongsten - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| Childrens International School... | 231 elever, 12 klasser | 12 min 0.9 km |
| Gudeberg barne- og ungdomsskol... | 386 elever, 21 klasser | 17 min 1.3 km |
| Akademiet vgs. Fredrikstad | 90 elever | 6 min 3 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs | | 6 min |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Kongstenhallen | 8 min |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Vaterland snuplass | Linje 8, 101 | 2 min 0.1 km |
| Fredrikstad stasjon | Linje RE20, RX20 | 5 min 3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | | 2 t 1 min |
| Oslo Gardermoen | | 1 t 45 min |

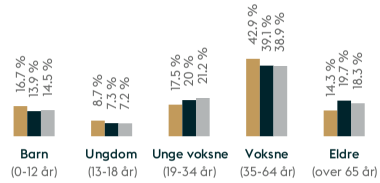
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| Vaterland barnehage (1-5 år) | 22 barn | 0 km |
| Kongsten barnehage (1-5 år) | 45 barn | 4 min 0.3 km |
| Gudevold barnehage (1-5 år) | 84 barn | 23 min 1.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Spar Gamle Fredrikstad | 13 min |
| Rema 1000 Fredrikstad Øst | 22 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Kongsten | 1 841 | 788 |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819 | 55 660 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 77/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Kongsten idrettshall | 8 min |
| Kongsten banene | 9 min |
| Actic Kongstenhallen | 8 min |
| Centrum Helsestudio | 7 min |

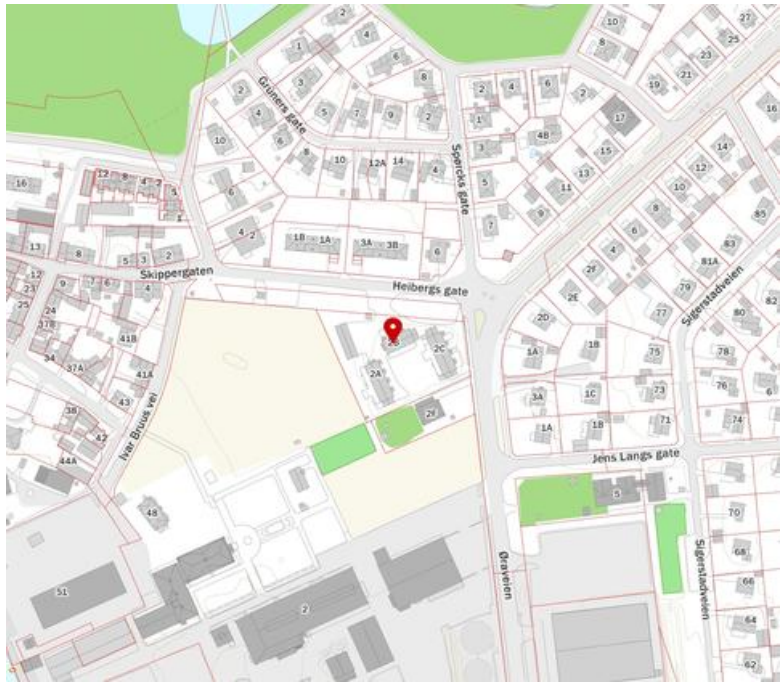
*«Det beste nabolaget jeg noensinne har bodd i – fantastiske naboer, gode turmuligheter for både to og firbente!»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

**Gateparkering**
Lett 88/100




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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Fredrikstad og Hvaler

**Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

**https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler**

**69 37 69 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

**Pris: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0074/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Heibergs gate 2B 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

**Betegnelse:** Gnr 303, bnr 1689 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no