NORDVIK

Johan L.J. gate 25

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Johan L.Johannesens gate 25

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.04.2026









Nøkkelinformasjon

Pen og lys 3-roms leilighet i attraktivt område på Lundheim. Sørvest-vendt og romslig balkong med hyggelig utsyn.

Prisantydning	**2 850 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 047 975,-**
Fellesgjeld	**196 595,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Ca. 3 km øst for Fredrikstad sentrum, i det barnevennlige området Lundheim, ligger Johan L. Johannesens vei 25. Boligblokken fra 1958 utgjør, sammen med 40 boliger, Narnte borettslag. Her er store, grønne fellesområder for beboerne, og nabolaget grenser til skog og åkerland. Turer tilknyttet Glommastien passerer like forbi huset. Barneskole finnes 100 m unna, nærbutikk 1 km og til Gamlebyen sykler du på 8 minutter. Med grågul kledning, saltak og autentisk stil, fremstår blokken både pen og velholdt. På sørsiden har leiligheten, som ligger i 2. et, en 13 kvm stor balkong med svært god utsikt og ypperlige solforhold, et yndet sted for sommermåltider med venner. Boligen har blitt renovert i senere år, og fremstår trivelig og pen, med god standard.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Johan L.Johannesens gate 25, Gamle fredrikstad
2.etasje - Andel 2



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme
















12:54











































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0042/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Johan L.Johannesens gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303, bnr 537 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune
Andelsnr 2 i Narnte Borettslag, org.nr. 950835443

Selger
Mathias Roe Solberg

Kjøpesum og omkostninger
2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 851 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 860 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet 2.etg
2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entre, bad, to soverom, kjøkken og stue
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. 2 boder
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
-Boligen disponerer lagring på loft. Taket er skrående og arealet er ikke medregnet i arealtabellen
-Boligen disponerer 2 boder i kjelleren, på 8 og 6 kvm

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 2.etasje er 2,29 - 2,37 meter

Innhold
2.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt, trepanel og tak-ess
Gulv: Laminat, tregulv, belegg og fliser på bad

Bod i kjeller

Standard
Denne leiligheten har i senere år blitt kraftig oppgradert. Du møter et moderne, velholdt hjem som inviterer til trivsel og lave skuldre. Rommene har en fot i ulike tidsperioder og balanserer mellom disse. Gulvet flyter helhetlig fra gangen, inn i stuen gjennom en portal. Her åpner tre store glassflater opp et panorama mot Lundheims flate, grønne landskap. Stuen rommer fint både spisestue og sofakrok. Lune fargetoner på veggene, mens ovnsmuren er tonet litt ned. Dette er bevisst utført. Himlingen har et usedvanlig fint vekselpanel. Rommet er ganske enkelt trivelig. Balkongen er stor og kan fint romme et spisebord til sommerens utemåltider. Utsikten og soltilgangen er dessuten svært god.

Kjøkkenet har en åpen dør ut mot stuen. Rommet er avlangt og møblert langs siden. Innredningen fremstår tidløs — integrert med hvite profilfronter og vitrineskap øverst. Tremønstret benkeplate og grønne vegger gir en virkelig frisk atmosfære enhver kjøkkensjef vil finne seg til rette i.
Hovedsoverommet har en dempet og behagelig atmosfæøre og en fin innebygd garderobe i endeveggen. Også her er utsikten imponerende. Soverom nummer to er det ideelle barnerommet. Badet ble oppgradert i 2011, helfliset og pent, med et moderne dusjkabinett og god plass til vaskemaskin, i tillegg til praktiske håndkletørkere langs veggen.

Dette er en fin bolig i et deilig og grønt område.

Parkering
Det medfølger det garasje- eller biloppstillingsplass. Parkering rett utenfor leilighet. Parkering "C" med elbillader via app eller brikke.

Gjesteparkering skjer på umerket grusplass eller i gaten.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende:
Selger kjøpte leiligheten i 2022, men overtok januar 2023. Selger opplyser i egenerklæringen at tidligere eiere pusset opp deler av leiligheten og det foreligger begrenset med dokumentasjon

2011:
-Badet ble pusset opp. Ukjent utførende og ingen dokumentasjon foreligger
2019:
-Skiftet vinduer, utført i regi av borettslaget
-Oppgradering av drenering, utført i regi av borettslaget

2023:
- Det ble lagt nytt gulv (laminat) i stue og gang med varmematter under som kan justeres.
- Nye lister ble lagt og alt ble malt.
2011, 2019, 2023

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Badet ble pusset opp i 2011. Jeg mener den gangen jeg kjøpte boligen at arbeidet på badet ikke hadde
papirer på seg. Jeg har ikke tidligere salgsoppgave på boligen. Jeg har ikke hatt noe form for problemer med badet. Tidligere
eier kjøpte boligen i 2019, og det var en eier før han.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Som nevnt ovenfor. Alt på badet ble gjort i 2011.

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: Jeg vet ikke hvilke selskap som har gjort hva, men om jeg husker riktig, basert på info
med forrige eier at alle vinduer i leiligheten ble skiftet i 2019.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet at drenering på utsiden har blitt gjort, men er usikker på tidspunkt. Trolig
fikset i 2019.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvilke selskap, men i 2024 kunne alle leiligheter velge å få en elbillader for 12 000kr installert. Jeg fikk dette installert. Denne aktiviseres igjennom en el brikke eller app for å lade bilen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke
husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Husleie økte til 5500 i 2026. Det er ikke noe ny informasjon som tilsier at den skal øke igjen per dato.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

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:

OM BYGGEMETODEN:
Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset/malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast, takvann ledet i eget avløpssystem.
Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på evt. vindsperre er ukjent og kan ikke kontrolleres uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer og PVC. Vinduer er av type toppsving. Alder på vinduer er ukjent, men opplyses å være fra ca 2019. Eldre ytterdør i brannklasse B30.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre, anlagt på sperrebukker. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk eller lignende, opplekting med takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Konstruksjonen har kaldtloft med tilkomst via felles trappeoppgang, loftet er gangbart og er innredet med boder. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot.
Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjon. Ut ifra oppbygning tolkes det ut å være papptekket gulv med tilfarere, terrassegulv på overside med rekkverk i stående malt formalt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående bolig liggende i 2.etasje. Boligen fremstår med normal standard og slitasje som kommer av normalt bruk og alder. Enkelte bygningsdeler er oppgradert i senere tid og det foreligger ingen dokumentasjon for bruk av fagkyndig personell. Dette gir usikkerhet rundt utførelse og gjenværende bruks- og levetid. Videre fremtidig vedlikehold og oppgraderinger i fremtiden kan ikke utelukkes.

GULV/VEGG/HIMLING:
-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder
og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon
-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig

Bygningsdeler som har fått TG2:
4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering og ventilering. Eldre konstruksjon vil generelt være mer sårbar for slitasje og skader over tid

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Undertak tolkes ut ifra forhold å være fra opprinnelig byggeår, alder på taktekking er ukjent, dette medfører usikkerhet rundt gjenværende bruks- og levetid. Eldre tekking er sårbar for at plutselige skader kan oppstå og levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette.
Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

7.1.2 Bad Overflate gulv
-Fall rundt sluk er ikke mulig å kontrollere uten å flytte på kabinett eller vaskemaskin, fall rundt sluk skal minimum være 1:50. Høydeforskjell på minimum 2,5 cm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises på befaringsdagen. Det er ukjent hvordan membran er utført mot terskel, oppkanten fungerer som en avgrensing, som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av rommet

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt utførelse og gjenværende bruks- og levetid for våtrommet. Forventet bruks- og levetid for denne membranløsningen er ca 25 år
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og dokumentasjon for hvilken type eller hvordan denne er bygget inn foreligger ikke -Deler av røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

10.2 Varmtvannsbereder
-Berederen mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres -Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset/malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast, takvann ledet i eget avløpssystem.
-Bygningsdelen har ikke direkte tilknytning til den aktuelle boligen og er derfor ikke videre vurdert

1.3 Terrengforhold
Tomten er relativ flat og felles for bebyggelsen, opparbeidet med asfaltert gang- og parkeringsarealer. Område har ellers
gressarealer og diverse beplantninger.
-Terrengforhold er felles for bebyggelsen og derfor ikke videre vurdert

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Anlegget er utenpåliggende med noe skjult og det er
totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.
-Det foreligger kun sluttkontroll i boligens boligmappe, ingen samsvarserklæring. Utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad, datert 11.05.2015

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:
-Det er tegn til at det er utført nyere installasjoner på anlegget, men det foreligger ingen dokumentasjon på bruk av fagkyndig personell. På generelt grunnlag anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av anlegget for å sikre videre fremtidig bruk
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:
LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen som samsvarer med dagens bruk, datert 31.01.1951
-Rekkverkshøyden måles til 0,9 meter og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:
-Ifølge Fredrikstad kommune så foreligger det ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 07.01.2025 og 17.02.2025. Det er ifølge Fredrikstad kommune ikke registrert noen mangler eller pålegg om utbedringer vedrørende piper og ildsteder

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Integrert kjøleskap og oppvaskemaskin.
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin på bad.
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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Varmekabler på bad, panelovner og peis/ildsted

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 4099 kWh | Strømkostnad forrige år: 9713 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 09.11.2025

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Internett og tv
Brøyting av snø
Vedlikehold av gress/plen
Husforsikring
Renovasjon
Kommunale avgifter
Eiendomsskatt
Løpende drifts- og vedlikeholdskostnader

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 2000 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 691 372,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 765 486,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber.

Borettslaget

Om borettslaget
Det er 40 boliger i borettslaget. Frittstående firemannsboliger.
Styreleder: Joakim L. Karlsen

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget har forkjøpsrett. Disse har en frist på 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler

for mer informasjon.

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 196 595,-pr. 26.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

HUSBANKEN
Lånenr : HUS601-114575723
Type: A
Restsaldo: 986.715,-
Restløpetid: 6 år 5 md.
Term pr år: 2
Type rente: Flyt
Rente: 4,68%

OBOS BOLIGKREDRITT
Lånenr : OBBK04-98208368613
Type A
Restsaldo: 6.998.312,-
Restløpetid: 29 år 4 md.
Term pr år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 6,10%

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

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.
Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 340,- pr. 26.03.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 103 160,-
Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Vårdugnad hvert år.
Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for renhold av alle fellesrom og gårdsplasser.
Trapper og ganger vaskes av beboerne selv i hver av firemannsboligene. Selger opplyser om gode rutiner på dette og rutiner for dette henger i hver oppgang.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter søknad til styret, vedlagt samtykke fra beboerne i samme oppgang/bolig, før husdyret flytter inn/anskaffes.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6591834

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 237 kvm (Eiertomt)
Johan L. Johannesens vei 25 er del av Narnte borettslag som består av 40 leiligheter.
Firemannsboligen fra 1958 står omkranset av store, åpne gressflater. Mellom husene er det en god spredning som ivaretar områdets åpne, flate karakter. De åpne slettene sørover rommer en populær lekeplass som samler nabolagets barn og voksne.
Firemannsboligens egen plen er rammet inn av en liten hekk.

På inngangssiden av den asfalterte gårdsplassen finnes en oppmerket parkeringsplass til hver leilighet, og i kjelleren har du 14 kvm med oppbevaringsplass.

Boligen selv er grålmalt med stående kledning og rødt saltak. Den er karakteristisk for nabolaget og tiden den ble bygget.
Balkongdøren og leilighetens vinduer ble skiftet i 2019. Den godt vedlikeholdte fasaden forteller om et engasjert og velfungerende borettslag.

Denne leiligheten ligger i andre etasje med en 13 kvm stor balkong som vender mot sørvest. Den er fra nyere tid, pent konstruert og gir god plass til møblement. Solen dukker opp på formiddagen og forblir synlig til solnedgang, takket være det flate, åpne landskapet, og du ser vestover mot toppen av Kjæråsen på andre siden av elven. Dette er et svært trivelig sted å bo.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Johan L. Johannesens vei 25 ligger i ca. 3 km øst for Fredrikstad sentrum, mellom Gamlebyen og Sellebakk i området som heter Lundheim.
Nabolaget ble bygd ut på 50-tallet, og før det var det landbruk her, bortsett fra bosetningene langs elven som var tilnyttet industrien. Lundheim er flatt og åpent dominert av rekkehus og gamle boligblokker med store grøntarealer rundt.
Bak boligen er det også en liten åkerlapp, og foran åpner det seg store grøntområder, der du blant annet finner en nydelig lekeplass som er en sosial samleplass for nabolagets småbarnsforeldre.
Mange passerer forbi boligen på en yndet spaservei fra Gamlebyen bortover den eventyrlige Glommastien, gjennom Sorgenfriparken, forbi Sagabakken skole, over Lundheim, langs byens marker og tilbake. Du går med andre ord rett ut av døren og inn i et vakkert turområde.

Barna går på Sagabakken barneskole som ligger på andre siden av gaten, en pen og ganske ny nabo. De eldre barna går langs trygge veier til Gudeberg ungdomsskole, 2 km unna. Til Nabbetorp Barnehage er det kun 1 km. Det ærverdige Østsiden IL opererer også på Lundheim, 700 m unna. Har du fotballinteresserte barn eller ungdommer, er dette stedet.
De fleste gjør unna storhandelen på Kiwi eller Rema 1000 ved brohodet 2 km unna. Den daglige småhandelen og spesielt søndagshandelen gjøres hos nærbutikken «Joker Langvik» som ligger nærmere.

Til den historiske Gamlebyen sykler du på 8 minutter. Der finner du kafeer, restauranter, uteservering og kunsthåndverk, og det er nydelig å spasere rundt på vollene. Til byen går gratisferge over elven, og du kan følge elvepromenaden inn til sentrum. Ved Gamlebyen ligger Kongstenhallen som huser all slags idrett og byr på både innebad og et fantastisk utebad, med utsikt til et 1600-talls fort.

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.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANER
Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/ hensynssone: 1001- Bebyggelse og anlegg
Hensynssoner: 310- Ras- og skredfare

REGULERINGSPLANER
14 Narnte og Lundheimområdet
Vedtatt: 08.05.1953
Formål:
710- felles avkjørsel
120- forretning
112- konsentrert småhusbebyggelse

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

3107/303/537:
19.11.1992 - Dokumentnr: 10600 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelser om anlegg og drift av ledninger m.v.

31.01.1956 - Dokumentnr: 142 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1319

14.06.2004 - Dokumentnr: 8152 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:538
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:539
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:540
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:541
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:542
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:543
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:544
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:545
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:546

01.01.2020 - Dokumentnr: 217618 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:537

01.01.2024 - Dokumentnr: 816107 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:303 Bnr:537

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.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 budaksept.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Tar betalt for maks 3 visninger) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-

Utlegg tilstandsrapport (inkludert plantegning) ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 275,- 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. 3 900,-.

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 22. april 2026

Megler
Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Johan L.Johannesens gate 25

Nabolaget Nabbetorp/Løkkeberg - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol... 373 elever, 22 klasser	5 min 2.2 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	5 min 2.3 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	7 min 3.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

Offentlig transport

Lundheim rv. 22 Linje 2, 7, 101, 199	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

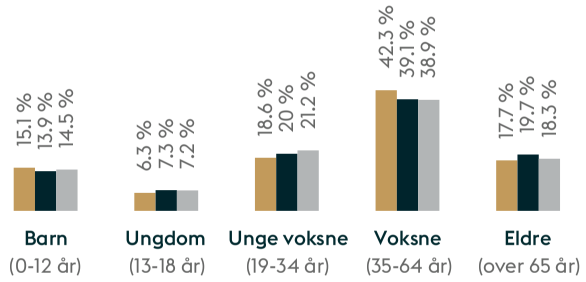
Barnehager

Nabbetorp barnehage (0-5 år) 82 barn	7 min 0.7 km
Petri barnehage (3-5 år) 12 barn	20 min 1.8 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 85 barn	20 min 1.9 km

Dagligvare

Joker Langvik - Gml.fredrikstad	12 min
Kiwi Sorgenfri Allé	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nabbetorp/Løkkeberg	1 729	862
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

⚽ Åbyggeveien balløkke	1 min 🚶
⚽ Sagabakken flerbrukshall	4 min 🚶
🏂 Expressgym Sellebakk	22 min 🚶
🏂 Actic Kongstenhallen	6 min 🚗

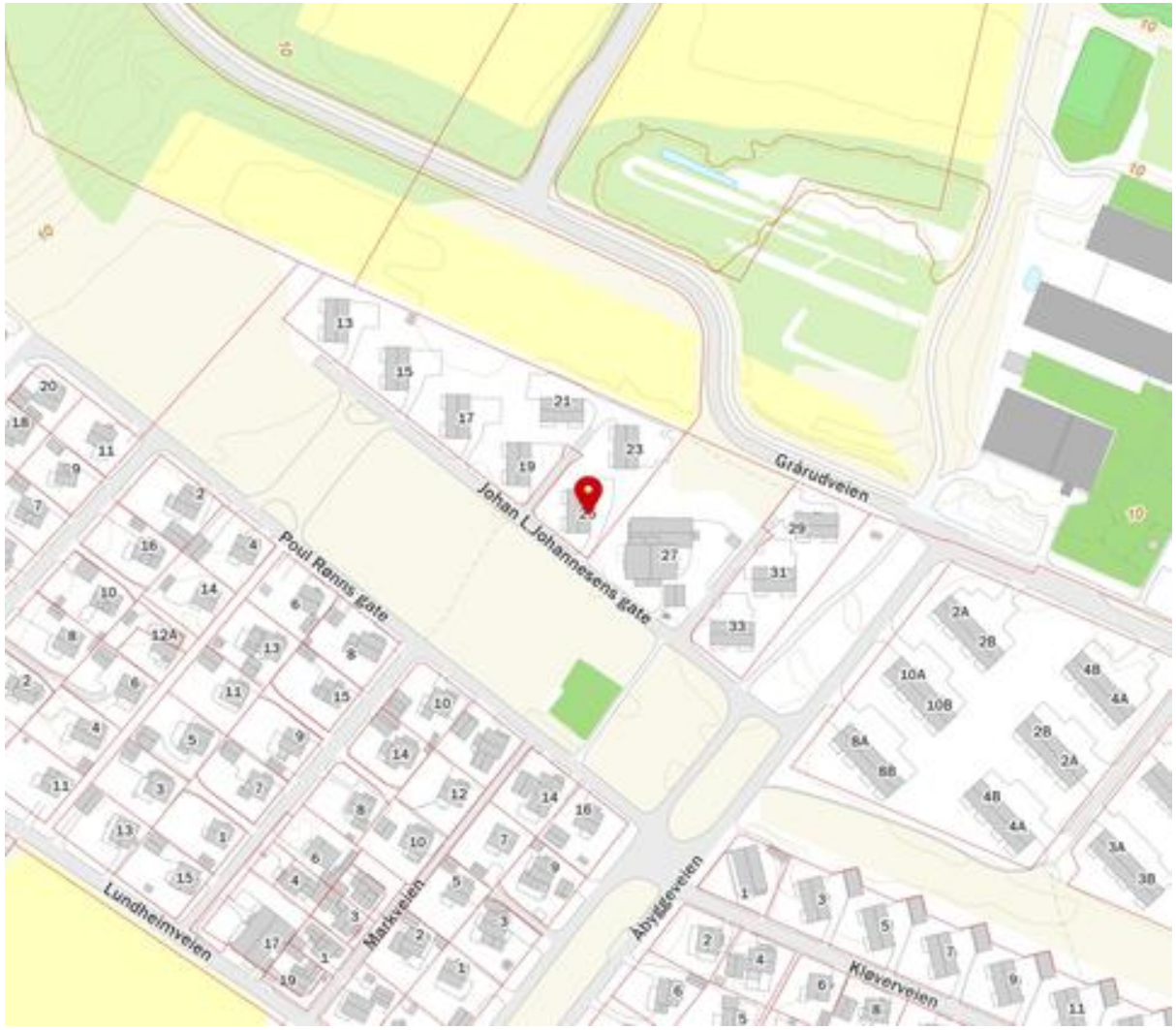
«Det er ett rolig område med hyggelige naboer og alle kjenner hverandre.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet i småhus
Johan L.Johannesens gate 25
1636 Gamle Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 17/04/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.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

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:303, Bnr: 537
Hjemmelshaver:	Mathias Roe Solberg
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	2
Tomt:	Eiet tomt 9 237 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Narnte og Lundheimområdet
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1958

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		14.04.2026
Forutsetninger:		Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:		Mathias Roe Solberg
Tilstede under befaringen:		Ingen, nøkkeloppdrag
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat og felles for bebyggelsen, opparbeidet med asfaltert gang- og parkeringsarealer. Område har ellers gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset/malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast, takvann ledet i eget avløpssystem.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på evt. vindsperre er ukjent og kan ikke kontrolleres uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer og PVC. Vinduer er av type toppsving. Alder på vinduer er ukjent, men opplyses å være fra ca 2019. Eldre ytterdør i brannklasse B30.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre, anlagt på sperrebukker. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk eller lignende, opplekting med takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Konstruksjonen har kaldtloft med tilkomst via felles trappeoppgang, loftet er gangbart og er innredet med boder. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot.

Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjon. Ut ifra oppbygning tolkes det ut å være papptekket gulv med tilfarere, terrassegulv på overside med rekkverk i stående malt formalt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Gjennomgående bolig liggende i 2.etasje. Boligen fremstår med normal standard og slitasje som kommer av normalt bruk og alder. Enkelte bygningsdeler er oppgradert i senere tid og det foreligger ingen dokumentasjon for bruk av fagkyndig personell. Dette gir usikkerhet rundt utførelse og gjenværende bruks- og levetid. Videre fremtidig vedlikehold og oppgraderinger i fremtiden kan ikke utelukkes.

ANNET:

OPPVARMING:
-Varmekabler på bad, panelovner og peis/ildsted

BOD OG PARKERING:
-Parkering på oppmerkede plasser og bod i kjeller

©mstr.no

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

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

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

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:
-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

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

2.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt, trepanel og tak-ess
Gulv: Laminat, tregulv, belegg og fliser på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter
-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV/VEGG/HIMLING:
-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon
-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

2011:
-Badet ble pusset opp. Ukjent utførende og ingen dokumentasjon foreligger

2019:
-Skiftet vinduer, utført i regi av borettslaget
-Oppgradering av drenering, utført i regi av borettslaget

Annet:
-Selger opplyser i egenerklæringen at tidligere eiere pusset opp deler av leiligheten og det foreligger begrenset med dokumentasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	65			13
Kjeller / boder		14		
SUM BYGNING	65	14		13
SUM BRA	79			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:

2.etasje:
-Entre, bad, to soverom, kjøkken og stue

BRA-e:

2.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-2 boder

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 2.etasje er 2,29 - 2,37 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Boligen disponerer lagring på loft. Taket er skrående og arealet er ikke medregnet i arealtabellen
-Boligen disponerer 2 boder i kjelleren, på 8 og 6 kvm

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

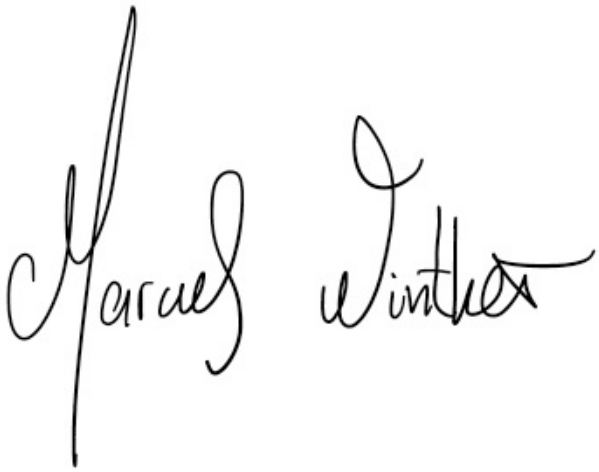
UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet,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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

17/04/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset/malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast, takvann ledet i eget avløpssystem.

-Bygningsdelen har ikke direkte tilknytning til den aktuelle boligen og er derfor ikke videre vurdert

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat og felles for bebyggelsen, opparbeidet med asfaltert gang- og parkeringsarealer. Område har ellers gressarealer og diverse beplantninger.

-Terrengforhold er felles for bebyggelsen og derfor ikke videre vurdert

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på evt. vindsperre er ukjent og kan ikke kontrolleres uten fysiske inngrep.

-Det er kun gjort vurdering av trekledning tilknyttet den aktuelle boligen. Kledningen fremstår i ok stand, uten funn av nevneverdig avvik

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer og PVC. Vinduer er av type toppsving. Alder på vinduer er ukjent, men opplyses å være fra ca 2019. Eldre ytterdør i brannklasse B30.

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

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre, anlagt på sperrebukker. Utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fremstår stabil og normal på befaringsdagen

Merknader:

-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering og ventilering. Eldre konstruksjon vil generelt være mer sårbar for slitasje og skader over tid

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk eller lignende, opplekting med takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via terrasse og bakkenivå

Merknader:

-Undertak tolkes ut ifra forhold å være fra opprinnelig byggeår, alder på taktekking er ukjent, dette medfører usikkerhet rundt gjenværende bruks- og levetid. Eldre tekking er sårbar for at plutselige skader kan oppstå og levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Konstruksjonen har kaldtloft med tilkomst via felles trappeoppgang, loftet er gangbart og er innredet med boder. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot.

Merknader:

-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjon. Ut ifra oppbygning tolkes det ut å være papptekket gulv med tilfarere, terrassegulv på overside med rekkverk i stående malt formalt.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringstidspunktet, med normal slitasje. Videre vedlikehold må forventes
-Det måles en høydeforskjell på ca 4 cm på bredden av terrassen, som indikerer fall med vannavrenning mot takrenne

Merknader:

-Rekkverkshøyden måles til 0,9 meter og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Eksakt alder på badet er ukjent. Selger opplyser om at badet ble pusset opp av tidligere eier i ca 2011.

Fliser på vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles svakt ledende fall fra vegger og dør mot kabinett. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca 1,0 cm

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Fall rundt sluk er ikke mulig å kontrollere uten å flytte på kabinett eller vaskemaskin, fall rundt sluk skal minimum være 1:50. Høydeforskjell på minimum 2,5 cm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises på befaringsdagen. Det er ukjent hvordan membran er utført mot terskel, oppkanten fungerer som en avgrensing, som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av rommet

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Type tettesjikt er ukjent, utførelse er ikke dokumentert.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(gang) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett/membran eller lignende påvist klemt under klemring

---

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt utførelse og gjenværende bruks- og levetid for våtrommet. Forventet bruks- og levetid for denne membranløsningen er ca 25 år
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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

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

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

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

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

Alder og type kjøkken er ukjent. Vanninstallasjon av eldre opprinnelse.

Malte slette vegger med tapet og sprutplate over benk, tak-ess plater i tak og belegg på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin, integrert kombiskap (kjøl og frys) og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

©mstr.no

Merknader:

-Det er ikke installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales alltid

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Stoppekran er ikke funksjonstest da det kan være felles for bygget

Merknader:

-Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og dokumentasjon for hvilken type eller hvordan denne er bygget inn foreligger ikke
-Deler av røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Eldre 200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på bod i kjelleren. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Berederen mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres
-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen. Boligen er vurdert til å være normalt ventilert iht byggeår

Merknader:

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 elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Anlegget er utenpåliggende med noe skjult og det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

-Det foreligger kun sluttkontroll i boligens boligmappe, ingen samsvarserklæring. Utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad, datert 11.05.2015

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det er tegn til at det er utført nyere installasjoner på anlegget, men det foreligger ingen dokumentasjon på bruk av fagkyndig personell. På generelt grunnlag anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av anlegget for å sikre videre fremtidig bruk
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen som samsvarer med dagens bruk, datert 31.01.1951
-Rekkverkshøyden måles til 0,9 meter og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:
-Ifølge Fredrikstad kommune så foreligger det ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 07.01.2025 og 17.02.2025. Det er ifølge Fredrikstad kommune ikke registrert noen mangler eller pålegg om utbedringer vedrørende piper og ildsteder

FELLESKOSTNADER:
-Det opplyses pr 26.03.2026 at det betales totale felleskostnader på kr 5 500,00,- i måneden

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering og ventilering. Eldre konstruksjon vil generelt være mer sårbar for slitasje og skader over tid
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Undertak tolkes ut ifra forhold å være fra opprinnelig byggeår, alder på taktekking er ukjent, dette medfører usikkerhet rundt gjenværende bruks- og levetid. Eldre tekking er sårbar for at plutselige skader kan oppstå og levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Fall rundt sluk er ikke mulig å kontrollere uten å flytte på kabinett eller vaskemaskin, fall rundt sluk skal minimum være 1:50. Høydeforskjell på minimum 2,5 cm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises på befaringsdagen. Det er ukjent hvordan membran er utført mot terskel, oppkanten fungerer som en avgrensing, som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av rommet
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt utførelse og gjenværende bruks- og levetid for våtrommet. Forventet bruks- og levetid for denne membranløsningen er ca 25 år -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og dokumentasjon for hvilken type eller hvordan denne er bygget inn foreligger ikke -Deler av røranlegget i boligen av eldre materiale, halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
10.2	Varmtvannsbereder
	-Berederen mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres -Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mathias Roe Solberg	9578-5997-4-3588215	2026-04-01 11:48:36

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
1. apr. 2026

Oppdragsnummer
30-0042/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan L.Johannesens gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Mathias Roe Solberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

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: 6591834
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Badet ble pusset opp i 2011. Jeg mener den gangen jeg kjøpte boligen at arbeidet på badet ikke hadde papirer på seg. Jeg har ikke tidligere salgsoppgave på boligen. Jeg har ikke hatt noe form for problemer med badet. Tidligere eier kjøpte boligen i 2019, og det var en eier før han.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Som nevnt ovenfor. Alt på badet ble gjort i 2011.

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: Jeg vet ikke hvilke selskap som har gjort hva, men om jeg husker riktig, basert på info med forrige eier at alle vinduer i leiligheten ble skiftet i 2019.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet at drenering på utsiden har blitt gjort, men er usikker på tidspunkt. Trolig fikset i 2019.

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvilke selskap, men i 2024 kunne alle leiligheter velge å få en elbillader for 12000kr installert. Jeg fikk dette installert. Denne aktiviseres igjennom en el brikke eller app for å lade bilen.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Jeg finner ikke tidligere salgsoppgave, men jeg kjøpte boligen i slutten av 2022 og overtok 14 januar 2023. I denne salgsoppgaven sto all informasjon om dette forholdet.

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

Eventuell kommentar: Husleie økte til 5500 i 2026. Det er ikke noe ny informasjon som tilsier at den skal øke igjen per dato.

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 30-0042/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mathias Roe Solberg	**2026-04-01**

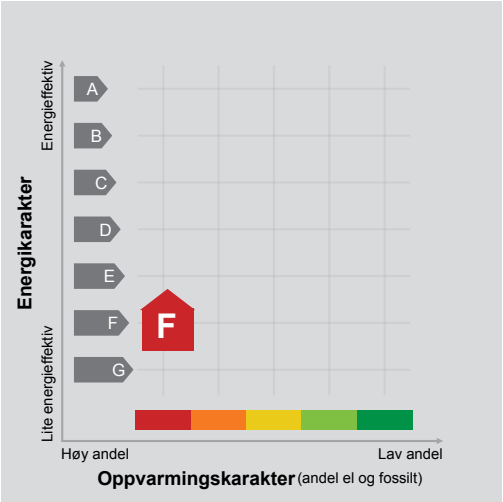
Identifikasjon

Mathias Roe Solberg

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1636
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	537
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6270832
Merkenummer	Energiattest-2025-202501
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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:	Firemannsbolig
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Johan L.Johannesens gate 17	6270832	H0201	0	0	9
Johan L.Johannesens gate 15	6270840	H0201	0	0	14
Johan L.Johannesens gate 25	6270794	H0201	0	0	2
Johan L.Johannesens gate 19	6270824	H0201	0	0	5
Johan L.Johannesens gate 13	6270859	H0201	0	0	20
Johan L.Johannesens gate 23	6270808	H0201	0	0	22

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	FIREMANNSBOLIG
Byggeår	1957

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	50 m²
Areal tak	63 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,74 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,43 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	33,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,94 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.7.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	192,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	263,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 643 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	308,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 915 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	285,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 132 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

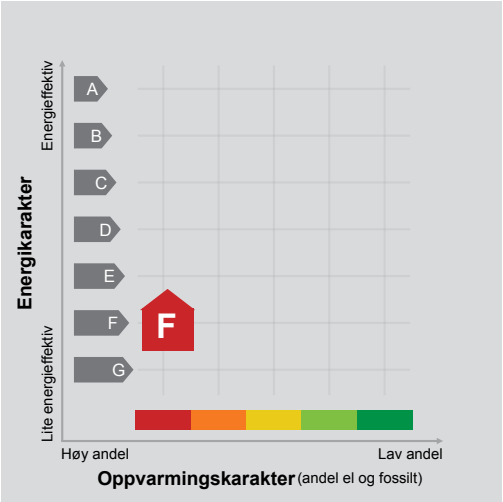
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	20 643 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 643 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1636
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	537
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6270832
Merkenummer	Energiattest-2025-202501
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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:	Firemannsbolig
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Johan L.Johannesens gate 17	6270832	H0201	0	0	9
Johan L.Johannesens gate 15	6270840	H0201	0	0	14
Johan L.Johannesens gate 25	6270794	H0201	0	0	2
Johan L.Johannesens gate 19	6270824	H0201	0	0	5
Johan L.Johannesens gate 13	6270859	H0201	0	0	20
Johan L.Johannesens gate 23	6270808	H0201	0	0	22

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	FIREMANNSBOLIG
Byggeår	1957

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	50 m²
Areal tak	63 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,74 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,43 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	33,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,94 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.7.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	192,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	263,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 643 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	308,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 915 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	285,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 132 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	20 643 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 643 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Camilla Therese Ek
Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: c.ek@nordvikbolig.no

Deres ref.: 30-0042/26 . Vår ref.: 3516-1-02 Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	NARNTE BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950835443
Andelseier:	Solberg, Mathias Roe
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Johan L.Johannesens Gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	2
Gnr.	303
Bnr.	537
Borettsinnskudd:	Kr. 7 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6591834.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering 1 plass på gårdsplass per leilighet. Se husordensregler. Ansvarlig for nøkkelbestilling: Kontakt OBOS Østfold, eventuelt styret. Systemnøkler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	114575723
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Restsaldo	872 133,00
Innfrielsesdato:	01.07.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208368613
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	6 904 328,00
Innfrielsesdato:	30.06.2054

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 500,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 500,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	213,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 327,-
Annen formue:	13 340,-
Gjeld:	196 595,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	114575723
Restsaldo:	21 805,16
Kapitalkostnader:	2 238,72
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208368613
Restsaldo:	172 610,71
Kapitalkostnader:	1 003,29
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 194 415,87,-, 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: 69 30 03 65.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Joakim Karlsen Lindalen, e-post: narnte@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.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NARNTE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950835443
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. desember kl. 10:00 til 4. desember kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Roar Andersen velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> John Aksel Bilicz velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

PwC i Norge (som er borettslaget valgte revisor) har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912).

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte/generalforsamling innen 31.12.2025. Ifølge lov om borettslag §9-1 og 9-2. Der pålegges alle borettslag å ha statsautorisert/registrert revisor, og at denne kun kan velges av årsmøte/generalforsamling.

Styret velger derfor å inkludere saken i dette ekstraordinære årsmøtet/generalforsamling.

Pris for tjenesten vil være lik dagens avtale, og overgangen til nytt selskap vil ikke påvirke borettslaget merkbart.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at borettslaget bytter revisor til nytt selskap PwC Assurance AS.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Narnte Borettslag fra 01.01.2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres

Møteleder
Roar Andersen /s/

Protokkollvitne
John Aksel Bilicz /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for NARNTE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950835443
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. april kl. 12:00 til 7. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Roar Andersen velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Joakim Lindalen og John Aksel Bilicz foreslås som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Joakim Lindalen og John Aksel Bilicz velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår dekning av årets resultat delvis fra egenkapital. Resterende overføres udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes delvis fra egenkapital. Resterende overføres udekket tap.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000,-, som er tilsvarende budsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 115.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Andre honorar

Honorar til materialforvalter

Styrets innstilling
Materialforvalters honorar foreslås satt til kr 10.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Materialforvalters honorar settes til kr 10.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 20
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år (på valg), samt 1 styremedlem for 1 år (Herman Syver Edholm fratrer). I tillegg velges 1 varamedlem for 1 år.

Valgkomiteens innstilling vedlegges innkallingen. (styreleder er ikke på valg)

Det har ikke kommet inn kandidater til begge vervene for styremedlem for 2 år. Styret blir dermed redusert til 3 medlemmer. som er minimum ifht. lov og vedtekter.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Svein Leo Ellingsen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Leo Ellingsen

Styremedlem_ (1 år)

Følgende ble valgt:
John Aksel Bilicz (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
John Aksel Bilicz

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torild Ellingsen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torild Ellingsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Karlsen Lindalen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Joakim Karlsen Lindalen

9. Valgkomite

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Løken (20 stemmer)
Nina-Elisabeth Nilsen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristine Løken

Nina-Elisabeth Nilsen

Protokollen signeres:

Møteleder
Roar Andersen /s/

Protokollvitne
Joakim Karlsen Lindalen /s/

Protokollvitne
John Aksel Bilicz /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3516
NARNTE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NARNTE 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. april kl. 12:00 og lukker 7. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3516

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmesedler
Leveres til styreleder Joakim Karlsen Lindalen, Johan L.Johannesens Gt 17.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Andre honorar
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i NARNTE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås.

Forslag til vedtak

Roar Andersen velges

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Joakim Lindalen og John Aksel Bilicz foreslås som protokollvitner

Forslag til vedtak

Joakim Lindalen og John Aksel Bilicz velges

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår dekning av årets resultat delvis fra egenkapital. Resterende overføres udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes delvis fra egenkapital. Resterende overføres udekket tap.

Vedlegg
1. 3516-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000,-, som er tilsvarende budsjett.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 115.000,-

Sak 6

Andre honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til materialforvalter

Styrets innstilling
Materialforvalters honorar foreslås satt til kr 10.000,-

Forslag til vedtak
Materialforvalters honorar settes til kr 10.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år (på valg), samt 1 styremedlem for 1 år (Herman Syver Edholm fratrer). I tillegg velges 1 varamedlem for 1 år.

Valgkomiteens innstilling vedlegges innkallingen. (styreleder er ikke på valg)

Det har ikke kommet inn kandidater til begge vervene for styremedlem for 2 år. Styret blir dermed redusert til 3 medlemmer. som er minimum ifht. lov og vedtekter.

Roller og kandidater

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

- Svein Leo Ellingsen
  Forslag fra valgkomiteen

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

- John Aksel Bilicz
  Forslag fra valgkomiteen

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

- Torild Ellingsen
  Forslag fra valgkomiteen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 20252026.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Joakim Karlsen Lindalen

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Kristine Løken

  Forslag fra valgkomiteen
- Nina-Elisabeth Nilsen

  Forslag fra valgkomiteen

Styrets årsrapport

· Oppdatert tømmelister å kontaktinfo om styret i alle oppganger.

· Befaring alle fellesarealer og loft i alle bygg.

· Befaring av alle fasader og takrenner.

· Befaring av alle piper og luker.

· Bytte av brannvarslere i samtlige oppganger og felles areal.

· Ny kodelås hos nr 19.

· Sjekket status på rottefeller i 29,31,33.

· Bestilling og behandling av nye elektroniske rottefeller/skadedyr feller.

· Avlesning av vannmålere å behandling av dette mot kommune.

· Oppdatering av beboerlister som er sendt til OBOS.

· Oppstartsmøte for styreleder med OBOS.

· Økonomimøte å strategisk planlegge økonomiske grep med veiledning fra OBOS bank og forvalter.

· HMS runder. Vi har gått gjennom alle boenhetene i fellesarealene og passet på at det ikke befinner seg farlige eller blokkerende materiell i disse områdene.

· Byttet lyspårer. Vi har byttet x antall utvendige pærer i forskjellige blokker.

· Avtalt med firesaft angående defekt brannvarsler i en av leilighetene i borettslaget.

· Undersøkt potensielt defekt terrassedør i en av leilighetene.

· Behandlet alt av faktura som har kommet inn til styret.

· Undersøkt om matdunk kan brukes til plast pga. ønsket fra beboer.

· Varslet enkelte beboere angående avfall som befant seg i fellesarealene.

· Generelt behandling av beboere meldinger og annet.

· Bestilling, oppfølging, planlegge arbeid med nye ytterdører.

· Behandling av siste del av asfaltering og gjennomføring.

· Oppfølging og bestilling av noen nye røyklukter.

· Oppfølging og samtaler med kommune og brannvesen ift. brannsikkerheten ved borettslaget.

· Planlegging, informere, bestille konteinere å det som følger med ift. dugnad.

· Bestilling å planlegging, bytting av defekte vinduer.

· Oppfølging av forsikringssak

· Styremøter (ca. antall 6 til 7 i denne perioden).

· Behandling av klagesaker/utforinger fra beboere.

· Kartlegging av kritiske saker ift. forvaltning av byggene.

Til generalforsamlingen i Narnte Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Narnte Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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.

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, 10. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

NARNTE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 835 443, KUNDENR. 3516

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 170 174**	**1 100 279**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 466 126	-996 296
Tillegg for nye langsiktige lån	15	7 054 227	5 789 859
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-5 955 700	-4 722 364
Innsk. øremerk. bankkto		-2 331	-1 304
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-369 930**	**69 895**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**800 244**	**1 170 174**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 003 169	1 599 526
Kortsiktig gjeld	-202 925	-429 352
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**800 244**	**1 170 174**

NARNTE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 835 443, KUNDENR. 3516

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 247 840	2 043 360	2 248 000	2 400 160
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 247 840**	**2 043 360**	**2 248 000**	**2 400 160**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 800	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-115 000
Revisjonshonorar	5	-8 000	-7 000	-7 350	-8 000
Forretningsførerhonorar		-123 115	-116 915	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	6	-3 550	-5 438	-7 000	-7 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-1 910 135	-1 461 964	-807 000	-267 000
Forsikringer		-153 533	-125 144	-137 000	-164 000
Kommunale avgifter	8	-591 156	-491 881	-528 320	-653 000
Energi/fyring		-27 090	-27 709	-47 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 591	-279 767	-236 000	-245 000
Andre driftskostnader	9	-153 257	-141 067	-171 000	-177 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 274 527**	**-2 778 984**	**-2 187 470**	**-1 824 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 026 687**	**-735 624**	**60 530**	**576 160**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 119	19 480	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-447 558	-280 152	-323 000	-475 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-439 439**	**-260 672**	**-321 000**	**-473 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 466 126**	**-996 296**	**-260 470**	**103 160**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 466 126	-996 296		
Udekket tap		-777 850	0		

NARNTE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 835 443, KUNDENR. 3516

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 355 763	6 355 763
Tomt		162 538	162 538
Andre varige driftsmidler	13	201 312	201 312
Miljøbankkonto, øremerket		72 410	61 555
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 792 024**	**6 781 169**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		67 739	9 352
Driftskonto OBOS-banken		782 353	1 544 678
Sparekonto OBOS-banken		153 077	45 496
SUM OMLØPSMIDLER		**1 003 169**	**1 599 526**
SUM EIENDELER		**7 795 192**	**8 380 695**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		0	688 276
Udekket tap	14	-777 850	0
SUM EGENKAPITAL		**-773 850**	**692 276**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 021 556	6 923 029
Borettsinnskudd	16	276 000	276 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	68 561	60 037
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 366 117**	**7 259 066**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		109 608	324 221
Påløpte renter		27 740	34 182
Påløpte avdrag		65 577	70 950
SUM KORTSIKTIG GJELD		**202 925**	**429 352**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 795 192**	**8 380 695**
Pantstillelse	18	10 271 000	9 216 000
Garantiansvar			

Fredrikstad, 06.03.2025
Styret i Narnte Borettslag

Joakim Karlsen Lindalen /s/ John Aksel Bilicz /s/ Herman Syver Edholm /s/

Svein Leo Ellingsen /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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 247 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 247 840**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 550
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 550**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-68 750
Drift/vedlikehold VVS	-14 052
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 748 234
Annet vedlikehold	-79 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 910 135**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-136 320
Kommunale avgifter	-454 836
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-591 156**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 061
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 102
Driftsmateriell	-7 399
Vaktmestertjenester	-98 050
Andre fremmede tjenester	-676
Trykksaker	-1 549
Andre kontorkostnader	-1 448
Porto	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 427
Velferdskostnader	-545
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-153 257**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 912
Andre renteinntekter	49
SUM FINANSINNTEKTER	**8 119**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-50 647
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-164 963
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-229 847
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 101
SUM FINANSKOSTNADER	**-447 558**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1957	1 425 300
Tilgang 2001	2 950 415
Tilgang 1990	1 980 048
SUM BYGNINGER	**6 355 763**

Tomten ble kjøpt i 1957.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkeringsplasser		
Tilgang 2016	201 312	
		201 312
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**201 312**

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

Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2000	-2 940 000	
Nedbetalt tidligere	1 800 616	
Nedbetalt i år	130 189	
		-1 009 195
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-5 789 859	
Nedbetalt tidligere	6 214	
Nedbetalt i år	5 783 645	
		0
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-7 054 227	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	41 866	
		-7 012 361
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 021 556**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1959	-276 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-276 000**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-68 561
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-68 561**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	276 000
Pantelån	8 021 556
Påløpte avdrag	65 577
TOTALT	**8 363 133**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 355 763
Tomt	162 538
TOTALT	**6 518 301**

Valgkomiteens innstilling til styret i Narnte borettslag 2025/2026

Styret

Styreleder (1 år): Joakim Karlsen Lindalen

Styremedlem 2 (2 år): Svein Leo Ellingsen

Styremedlem 3 (1 år): John Aksel Bilicz

Varamedlem (1 år): Torild Ellingsen

Valgkomité

Medlem: Kristine Løken (1 år)

Medlem: Nina-Elisabeth Nilsen (1 år)

Fredrikstad, 06.03.25

Kristine Løken Nina-Elisabeth Nilsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.25
Selskapsnummer: 3516 **Selskapsnavn:** NARNTE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Roar Andersen velges

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Joakim Lindalen og John Aksel Bilicz velges

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes delvis fra egenkapital. Resterende overføres udekket tap.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 115.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Andre honorar

Materialforvalters honorar settes til kr 10.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Svein Leo Ellingsen

Styremedlem_ (kun 1 skal velges)

☐ John Aksel Bilicz

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Torild Ellingsen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Joakim Karlsen Lindalen

Sak 9 Valgkomite

Medlem valgkomite (kun 2 skal velges)

- ☐ Kristine Løken
- ☐ Nina-Elisabeth Nilsen

**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.

Ordensregler for Narnte Borettslag

Ingen regler kan sikre den enkelte borettshaver ro, orden, og hygge i hjemmet, men de kan være til hjelp når det gode forhold er i fare. Gode forhold i husene kan bare oppnås når hver enkelt respekterer og tar hensyn til de andre borettshaverne.

A. REGLER OM RO I LEILIGHETEN:

Husk at barn trenger mye søvn og at støyproblemet er en av de alvorligste trusler mot det moderne menneskets trivsel.

1. Det skal være ro i leiligheten og i huset for øvrig fra kl. 22.00 til kl. 06.00.
2. Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrens alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene, Det må vises hensynsfullhet slik at de andre beboernes nattesøvn ikke forstyrres.
3. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter kl. 22.00, må naboene i tilstøtende boliger varsles i god tid.
4. Vasketider i felles vaskeareal følger ordensreglenes tider for ro, angitt i punkt 1.

B. ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

5. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, skotøy, leker eller annet i trapper eller ganger.
6. Parkering på gårdsplassen er KUN FOR DE SOM BOR DER. Det er kun tillatt med en bil pr. leilighet. Øvrige biler må parkeres på gata eller på de grusbelagte plassene. Henholdsvis utenfor nr. 13 — 15 og 17 og nr. 29 — 31 og 33.
7. Teppebanking på balkongene og risting av tøy i trappegangene er forbudt.
8. Antenner, markiser, skilter o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra borettslagets styre.
9. Ytterdøren skal holdes låst fra kl. 22.00 til kl. 06.00, og skal alltid holdes lukket om vinteren. Entredøren holdes lukket.
10. Ved lek på lagets område forlanges at leken ikke skader lagets eller de enkeltes borettshaveres eiendeler. Likeledes må leken ikke være til hinder eller fare for de mindre barns opphold på området.
11. Dyrehold er tillatt etter søknad til styret, vedlagt samtykke fra beboerne i samme oppgang/bolig, før husdyret flytter inn/anskaffes.

C. REGLER OM RENHOLD:

12. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for renhold av alle fellesrom og gårdsplasser. Trapper og ganger skal vaskes en gang i uken.
13. Si fra til borettslagets styre om ting de selv ikke kan rette på.
14. Mulige tvister avgjøres av styret inntil generalforsamlingens avgjørelse foreligger.

Med hilsen

Styret i NARNTE BORETTSLAG

Husordensreglene ble siste endret på generalforsamling 09.05.2019

Vedtekter

for Narnte Borettslag org nr 950 835 443

vedtatt på ordinær generalforsamling den 22. april 2013.
Endret på generalforsamling 13.05.2020, og 24.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

BESKYTTET

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

BESKYTTET

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

BESKYTTET

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

BESKYTTET

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

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

BESKYTTET

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

BESKYTTET

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

BESKYTTET

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

BESKYTTET

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

3516 Narnte Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs Plass

0129 Oslo

Adresse:	Johan L.johannesens Gate 25 (H - 1 - 2)	**Dato:**	30.03.2026
Bygningsnr:	6270751	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	303 / 537 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	16077
Tilsyn:	Utført 07.01.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.
Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
30. Mars 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**303**	Bnr.:	**537**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Johan L. Johannesensgate 25**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 07.01.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 17.02.2025	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 30.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 537
Adresse: Johan L.Johannesens gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0042/26

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

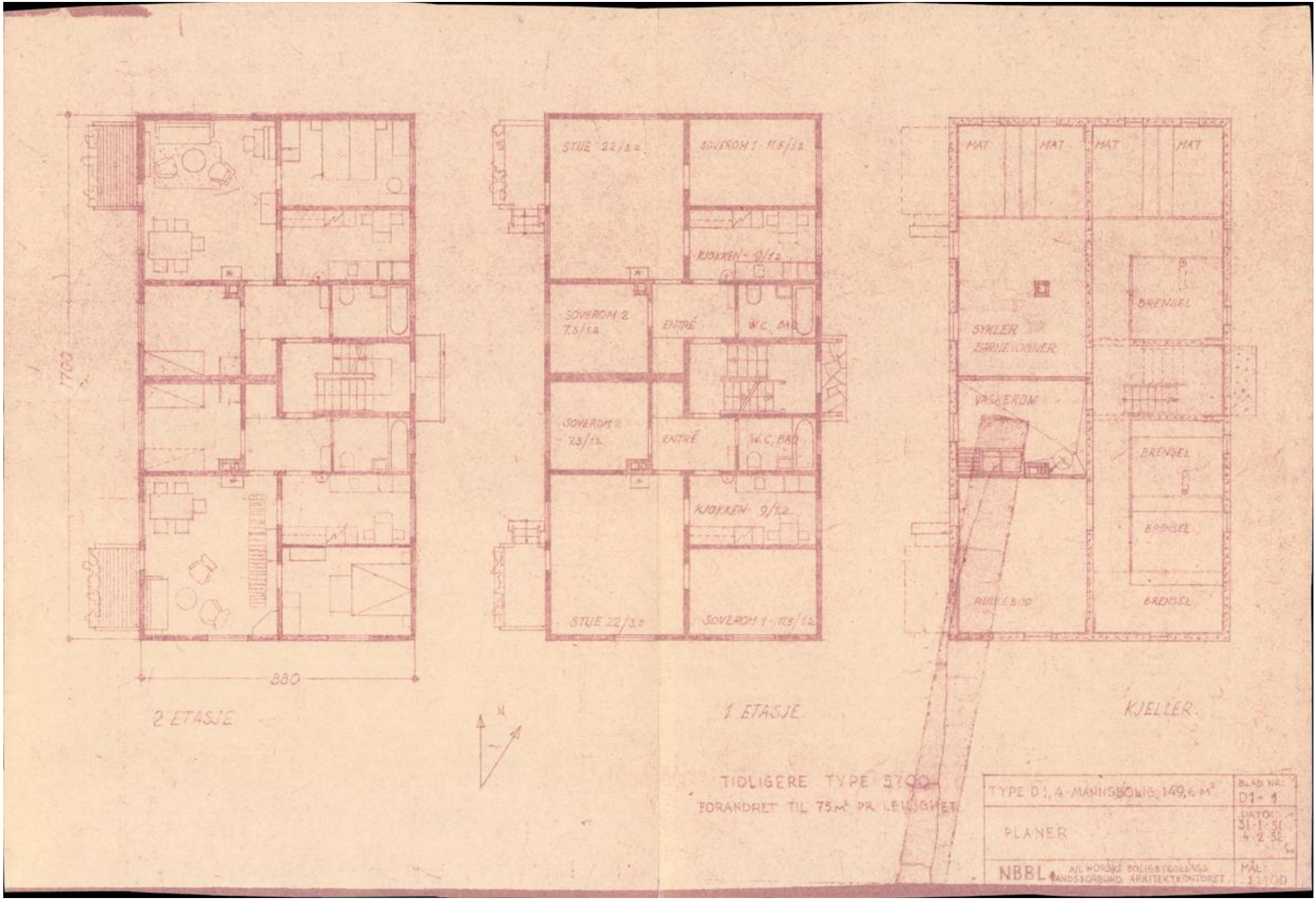
Vedlegg
1 vedlegg

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.

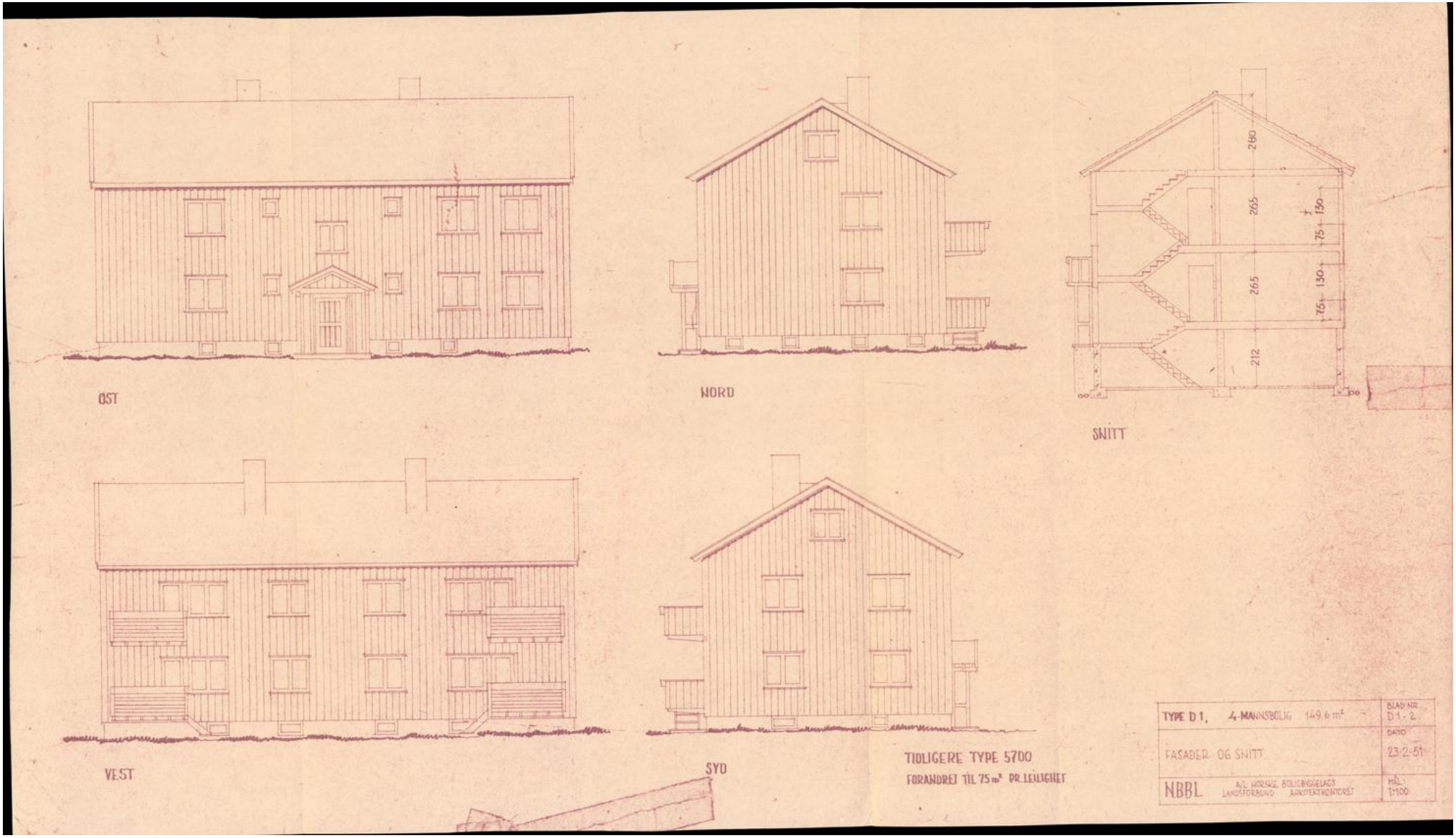
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

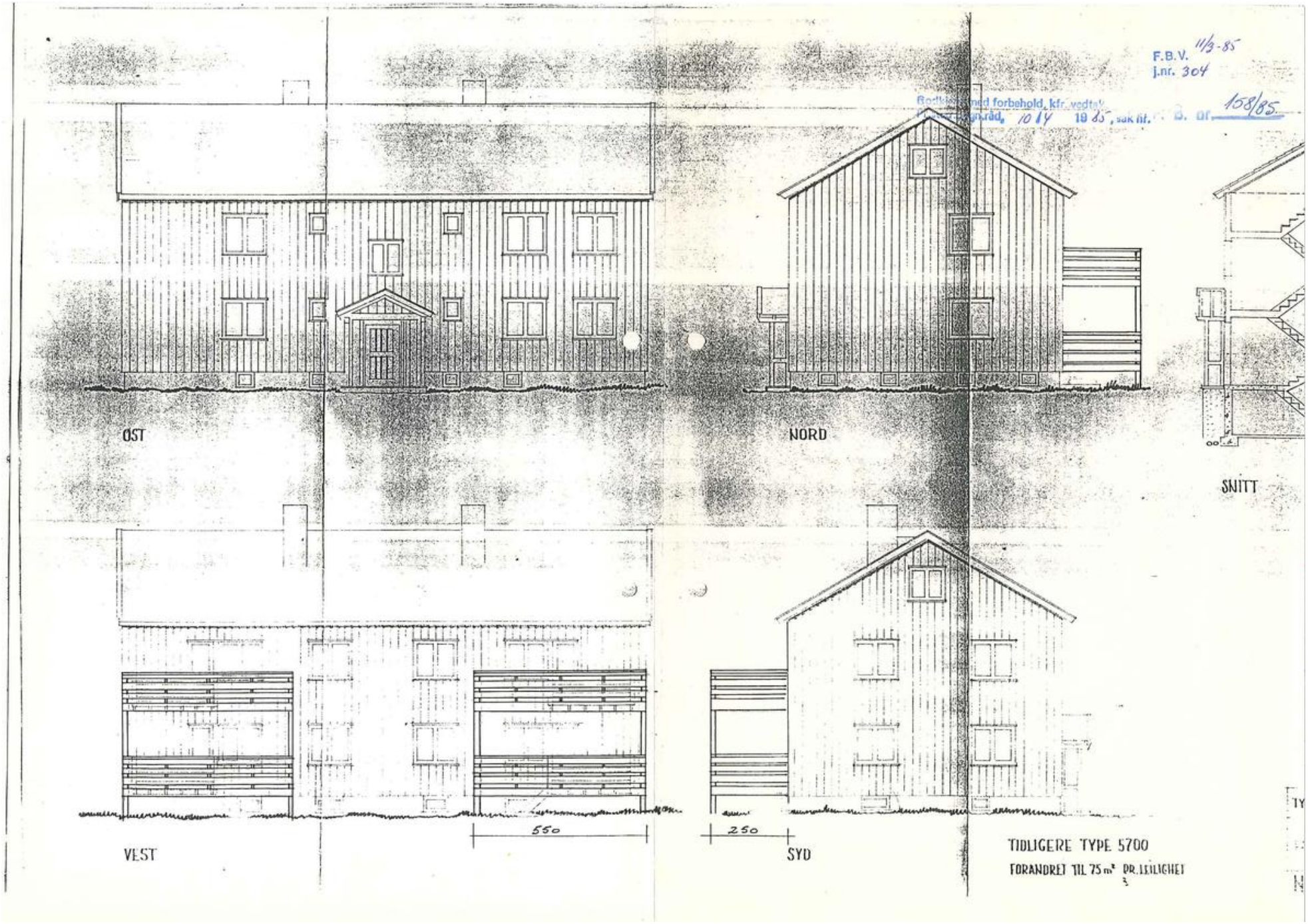

1700
880
2 ETASJE
STUE 22/32
SOVEROM 1 11.5/12
KJØKKEN 9/12
SOVEROM 2 7.5/12
ENTRÉ
W.C. BAD
SOVEROM 3 7.5/12
ENTRÉ
W.C. BAD
KJØKKEN 9/12
STUE 22/32
SOVEROM 4 11.5/12
1 ETASJE
MAT.
MAT.
MAT.
MAT.
BRENSEL
SYKLER BARNEVOGNER
VASKEROM
BRENSEL
BRENSEL
BRENSEL
RULLEBOD
KJELLER.
N
TIDLIGERE TYPE 5700
FORANDRET TIL 75 M² PR. LEILIGHET
TYPE D1, 4-MANNSBOLIG, 149,6 M²
BLAD NR: D1-1
PLANER
DATO: 31-1-51 4-2-52
NBBL
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET
MÅL 1:100

F.B.nr. 19 1956

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 35
1956
FREDRIKSTAD

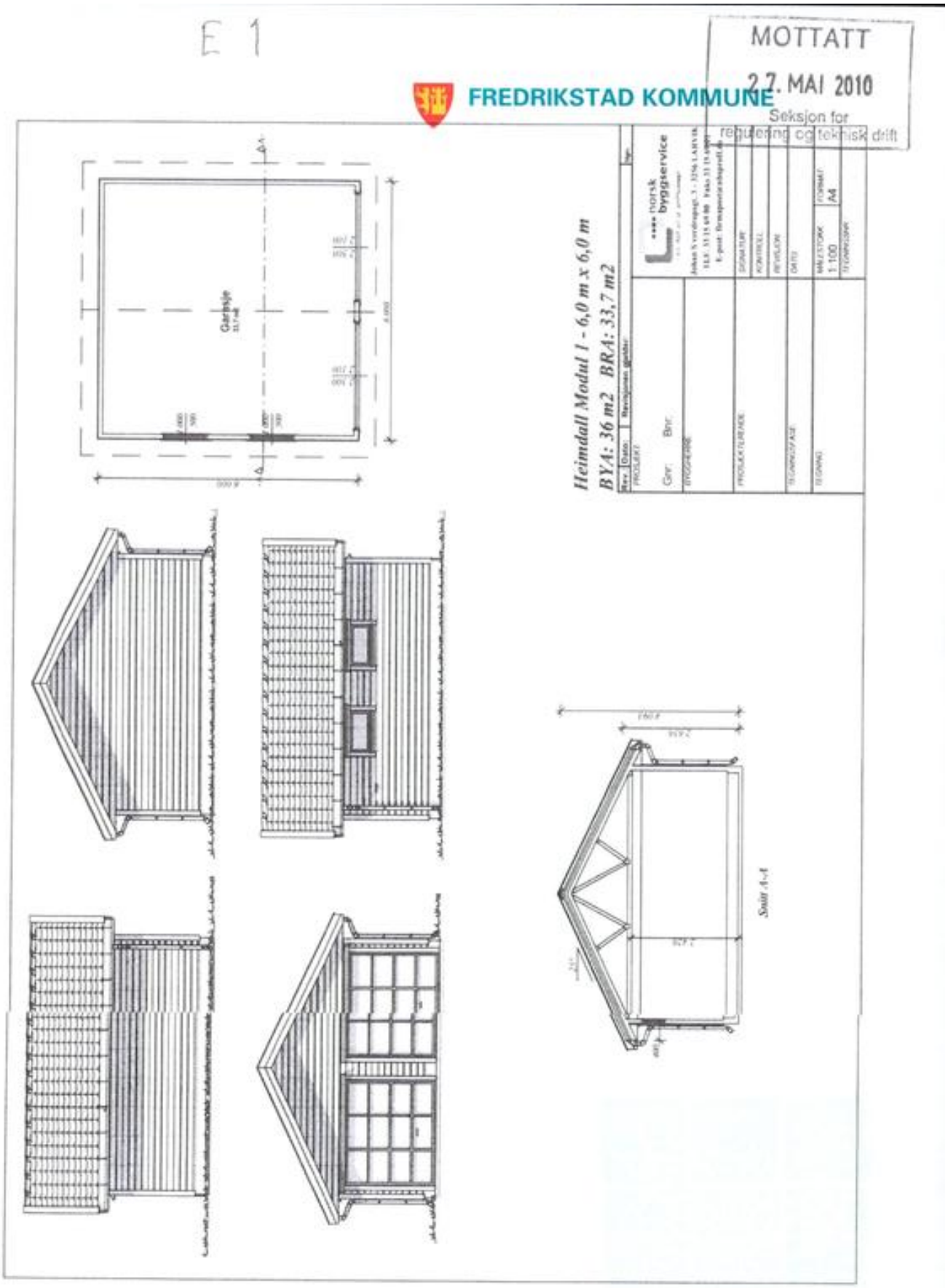

ØST
NORD
SNITT
280
265
130
75
265
130
75
212
VEST
SYD
TIDLIGERE TYPE 5700
FORANDRET TIL 75 m² PR. LEILIGHET
TYPE D 1, 4-MANNSBOLIG 149.6 m²
BLAD NR. D1 - 2
FASADER OG SNITT
DATO 23-2-51
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONTORET
MÅL 1:100

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 55 - 1956
FREDRIKSTAD
F. B nr. 19 1956
F. Rådm.: J.nr. 2495 19 56


F.B.V.
11/3-85
j.nr. 304
158/85
ØST
NORD
SNITT
VEST
SYD
550
250
TIDLIGERE TYPE 5700
FORANDRET TIL 75 m² PR. LEILIGHET

E 1

MOTTATT
27. MAI 2010
Seksjon for
regulering og tekhisk drift
FREDRIKSTAD KOMMUNE



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 27. mars 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 537 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Johan L.Johannesens gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Pålegg:	**JA**	**NEI**
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.
Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.
Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank.
Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

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 tilfeller 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.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/537/0/0

Eierrepresentant: 3516 Narnte Borettslag

Regningsmottaker: 3516 Narnte Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	JOHAN L JOHANNESSENS	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	537	Oppgitt areal	888 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	9237,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 10)

Adresse	Johan L.Johannesens gate 13	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lundheim	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Johan L.Johannesens gate 15	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lundheim	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Johan L.Johannesens gate 17	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lundheim	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Johan L.Johannesens gate 19	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lundheim	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Johan L.Johannesens gate 21	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lundheim	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Johan L.Johannesens gate 23	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lundheim	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Johan L.Johannesens gate 25	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lundheim	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Johan L.Johannesens gate 29	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lundheim	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Johan L.Johannesens gate 31	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lundheim	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Johan L.Johannesens gate 33	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lundheim	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 10)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6270751	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		104
6270778	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		104
6270786	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		104
6270794	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		104
6270808	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		104
6270816	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		104
6270824	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		104
6270832	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		104
6270840	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		104
6270859	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		104

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
Narnte Borettslag	Postboks 6666 St. Olavs Plass		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	20,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 9 760,00
1103	RENOVASJON - 360 L	9,00 360 l	kr 6 521,00	01.07.2026	1/1	0	kr 73 361,00
1130	RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 11 913,00	01.07.2026	1/1	0	kr 14 891,00
60	ESkatt Bolig	42 600 000,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 136 320,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	40,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 49 726,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	40,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 113 344,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	3 320,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 145 428,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	3 320,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 47 916,00
							kr 590 746,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
44122620	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	229	314
21280205	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	426	18208
21392488	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	246	17452
21392489	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	414	10949
21392490	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	337	12554
21392492	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	385	12573
21392497	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	518	17547
21414349	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	268	14770
21414350	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	262	16252
21727344	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	211	9814

Eiendomsstatus, ordre 9088578

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 537	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Johan L.Johannesens gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	9237.3 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare
Reguleringsplaner: 14 Narnte og Lundheimområdet	**Vedtatt:** 08.05.1953	**Formål:** 710 - Felles avkjørsel 120 - Forretning 112 - Konsentrert småhusbebyggelse **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest14_120.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 27.03.2026

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/537/0

Bruksnavn	JOHAN L JOHANNESSENSGATE 13	Beregnet areal	9 237.3
Etablert dato	31.01.1956	Historisk oppgitt areal	888.0
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	2
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
Narnte Borettslag	950835443	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS Eierndomsforvaltning AS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	09.07.2020	10.09.2020	2019/19715	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	03.07.2015	03.07.2015		
OP - Oppmålingsforretning	19.08.2011	19.08.2011	43/2011	
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	31.01.1956			

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
☑	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	6 900.9	
☐	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	2 336.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6270751	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
6270778	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
6270786	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
6270794	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
6270808	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
6270816	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
6270824	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

6270832	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
6270840	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
6270859	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 6270751: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	446.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	446.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1957	15.12.1957

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	104.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
K01	0	137.0	0.0	137.0	0.0
L01	0	25.0	0.0	25.0	0.0

Bygning 6270778: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	446.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	446.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1957	15.12.1957

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	104.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
L01	0	25.0	0.0	25.0	0.0
K01	0	137.0	0.0	137.0	0.0

Bygning 6270786: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	446.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	446.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1957	15.12.1957

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	104.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
L01	0	25.0	0.0	25.0	0.0
K01	0	137.0	0.0	137.0	0.0

Bygning 6270794: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	446.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	446.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1957	15.12.1957

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	104.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
L01	0	25.0	0.0	25.0	0.0
K01	0	137.0	0.0	137.0	0.0

Bygning 6270808: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	446.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	446.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1957	15.12.1957

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	104.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
K01	0	137.0	0.0	137.0	0.0
L01	0	25.0	0.0	25.0	0.0

Bygning 6270816: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	446.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	446.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1957	15.12.1957

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	104.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
K01	0	137.0	0.0	137.0	0.0
L01	0	25.0	0.0	25.0	0.0

Bygning 6270824: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	446.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	446.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1958	15.12.1958

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	104.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
L01	0	25.0	0.0	25.0	0.0

K01	0	137.0	0.0	137.0	0.0

Bygning 6270832: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	446.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	446.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1957	15.12.1957

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	104.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
L01	0	25.0	0.0	25.0	0.0
K01	0	137.0	0.0	137.0	0.0

Bygning 6270840: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	446.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	446.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato

TB - Tatt i bruk	15.12.1957	15.12.1957

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	104.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
L01	0	25.0	0.0	25.0	0.0
K01	0	137.0	0.0	137.0	0.0

Bygning 6270859: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	446.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	446.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1957	15.12.1957

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	104.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	104.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0

K01	0	137.0	0.0	137.0	0.0
L01	0	25.0	0.0	25.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Johan L.Johannesens gate	13		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Johan L.Johannesens gate	15		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Johan L.Johannesens gate	17		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Johan L.Johannesens gate	19		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Johan L.Johannesens gate	21		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Johan L.Johannesens gate	23		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Johan L.Johannesens gate	25		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Johan L.Johannesens gate	29		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Johan L.Johannesens gate	31		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Johan L.Johannesens gate	33		1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Oversiktskart

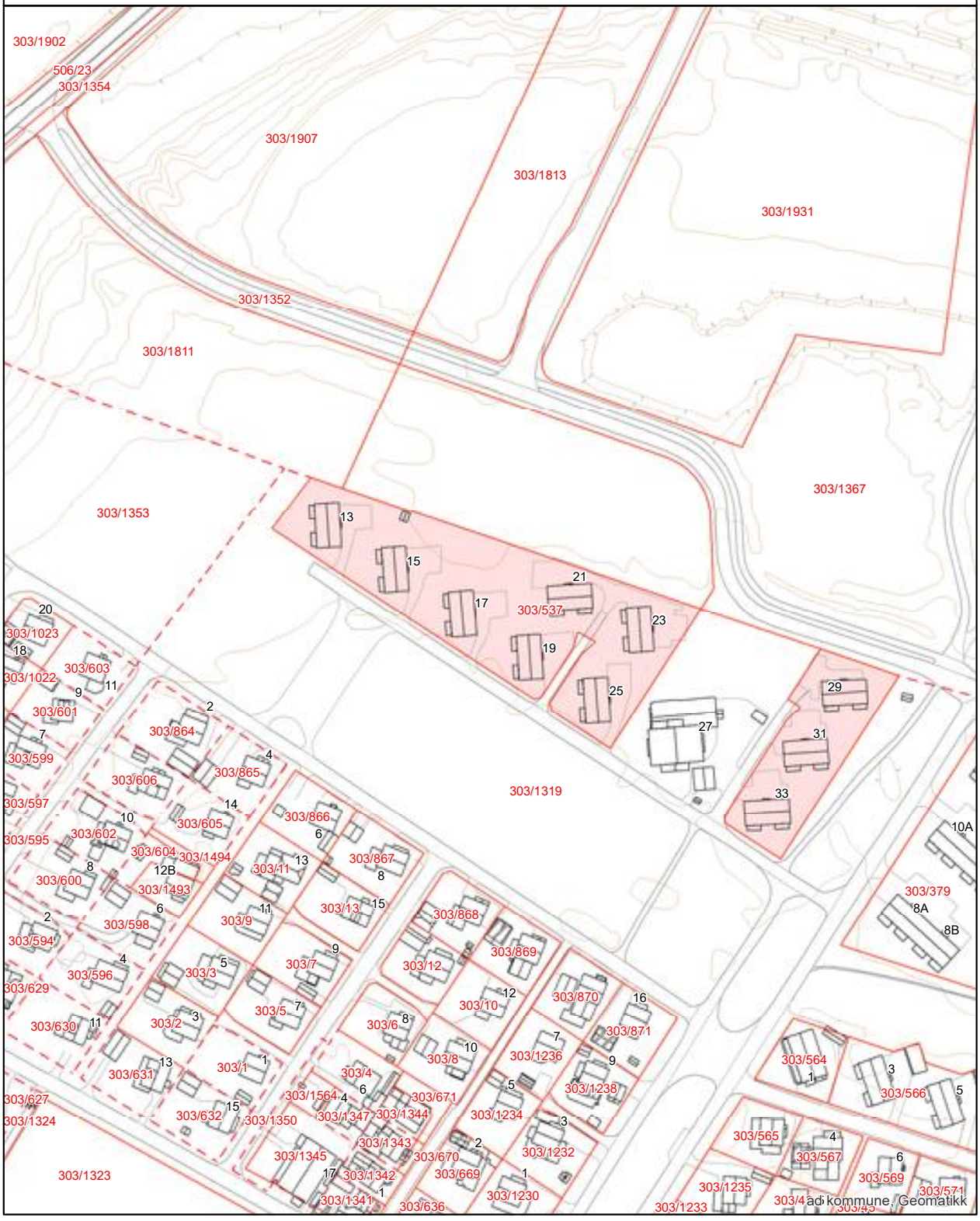
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan L.Johannesens gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/537/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-26

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan L.Johannesens gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/537/0/0

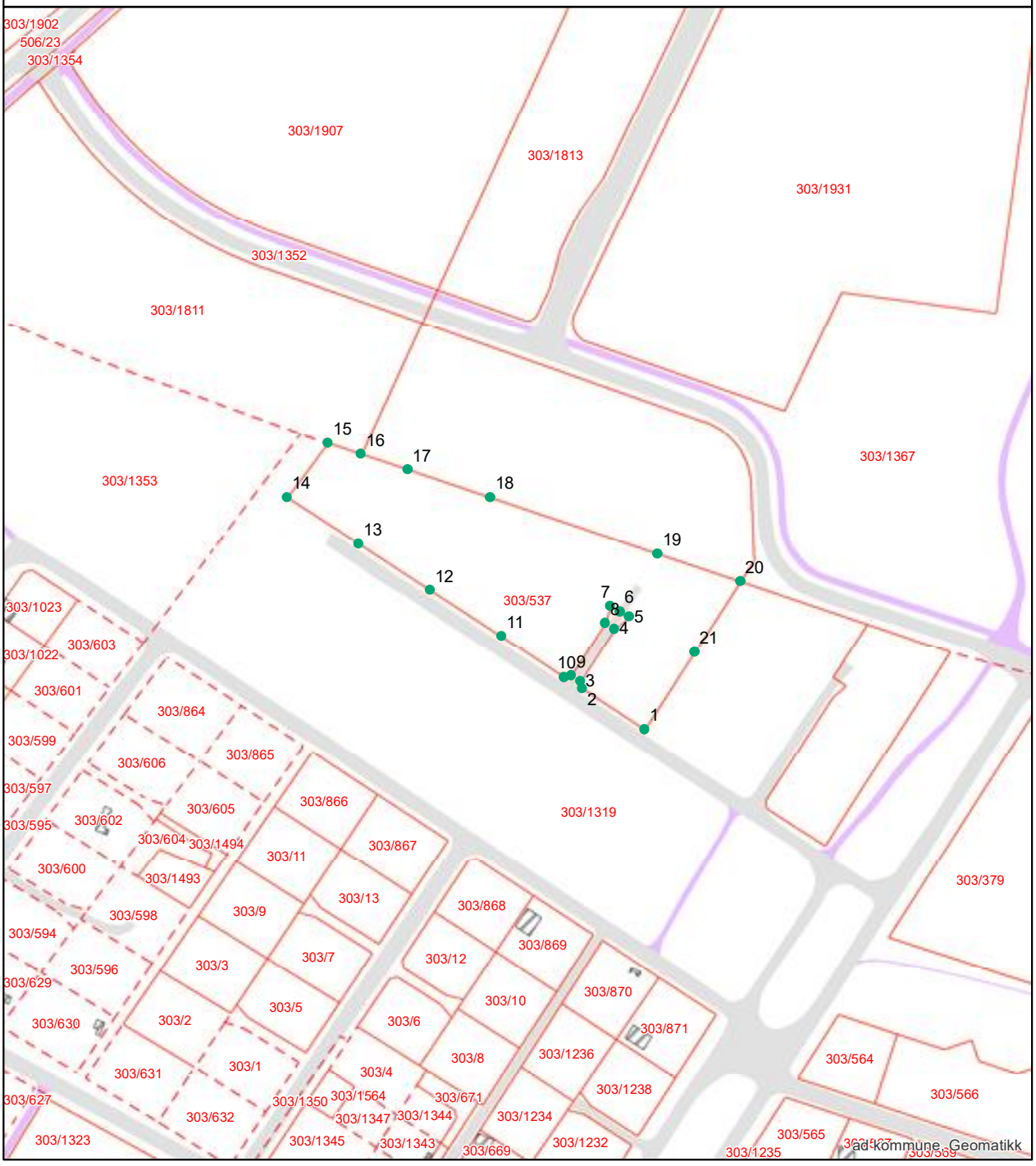
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-26

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 : 26.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
6900.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.3.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565917.80434	613040.642285	Ikke spesifisert	27.5	Ukjent		Totalstasjon	4	0
2	6565932.76344	613017.575071	Ikke spesifisert	2.82	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6565935.52021	613016.985088	Ikke spesifisert	23	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6565954.81374	613029.494787	Ikke spesifisert	7.13	Ukjent		Totalstasjon	4	0
5	6565959.40981	613034.940907	Ikke spesifisert	3.98	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6565961.31156	613031.437432	Ikke spesifisert	4.02	Ukjent		Totalstasjon	4	0
7	6565963.22146	613027.91315	Ikke spesifisert	6.48	Ukjent		Totalstasjon	14	0
8	6565956.98958	613026.137186	Ikke spesifisert	23	Ukjent		Totalstasjon	14	0
9	6565937.69605	613013.627488	Ikke spesifisert	2.82	Ukjent		Totalstasjon	14	0
10	6565937.10606	613010.870723	Ikke spesifisert	27.51	Ukjent		Totalstasjon	14	0
11	6565952.06516	612987.803512	Ikke spesifisert	31.5	Ukjent		Totalstasjon	14	0
12	6565969.20008	612961.378703	Ikke spesifisert	31.49	Ukjent		Totalstasjon	14	0
13	6565986.30513	612934.956593	Ikke spesifisert	31.51	Ukjent		Totalstasjon	14	0
14	6566003.46085	612908.539948	Ikke spesifisert	25.22	Ukjent		Totalstasjon	14	0
15	6566023.61411	612923.681687	Ikke spesifisert	12.92	Ukjent		Totalstasjon	14	0
16	6566019.48953	612935.916112	Ikke spesifisert	18.08	Umerket		Totalstasjon	14	0
17	6566013.72924	612953.045042	Ikke spesifisert	32.29	Ukjent		Totalstasjon	14	0
18	6566003.45353	612983.637924	Ikke spesifisert	65.24	Ukjent		Totalstasjon	14	0
19	6565982.66731	613045.447039	Ikke spesifisert	32.29	Ukjent		Totalstasjon	14	0
20	6565972.38163	613076.040839	Ikke spesifisert	31.08	Ukjent		Totalstasjon	14	0
21	6565946.31862	613059.134179	Ikke spesifisert	34.01	Ukjent		Totalstasjon	4	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan L.Johannesens gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/537/0/0

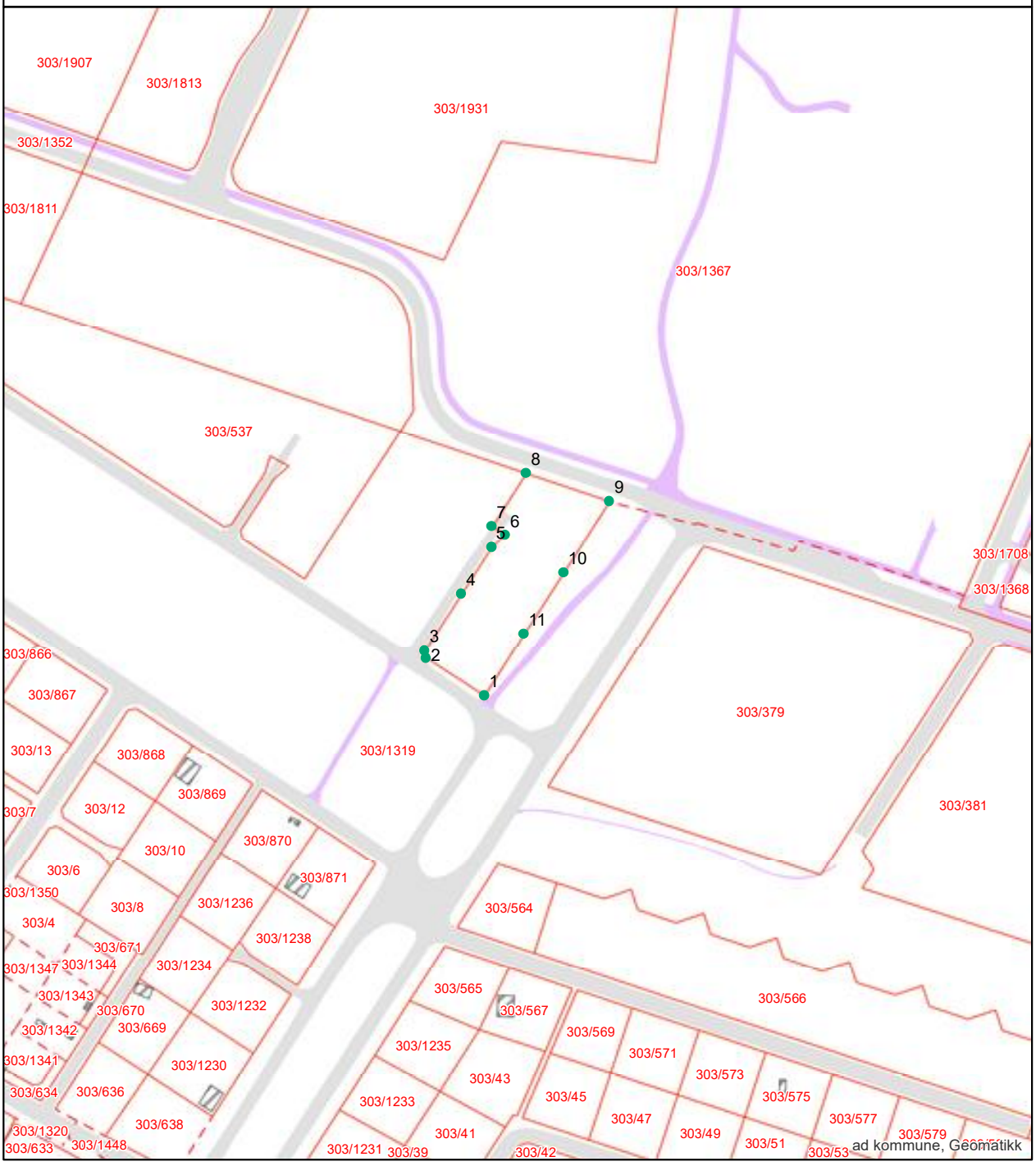
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-26

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 : 26.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2336.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565874.66439	613107.188263	Ikke spesifisert	25.5	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6565888.48855	613085.778999	Ikke spesifisert	2.83	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6565891.25617	613085.198073	Ikke spesifisert	25	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6565912.25026	613098.75862	Ikke spesifisert	20.51	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6565929.46251	613109.890572	Ikke spesifisert	6.79	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6565933.83433	613115.075931	Ikke spesifisert	6.01	Ukjent		Totalstasjon	14	0
7	6565937.09266	613110.034999	Ikke spesifisert	23.35	Ukjent		Totalstasjon	14	0
8	6565956.68291	613122.71865	Ikke spesifisert	32.51	Ukjent		Totalstasjon	14	0
9	6565946.32559	613153.519645	Ikke spesifisert	31.36	Ukjent		Totalstasjon	14	0
10	6565920.01107	613136.495161	Ikke spesifisert	27.01	Ukjent		Totalstasjon	14	0
11	6565897.33365	613121.852117	Ikke spesifisert	27.01	Ukjent		Totalstasjon	14	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 26.3.2026

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 303 / 537 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan L.Johannesens gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/537/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-26

N

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



Grunnkart

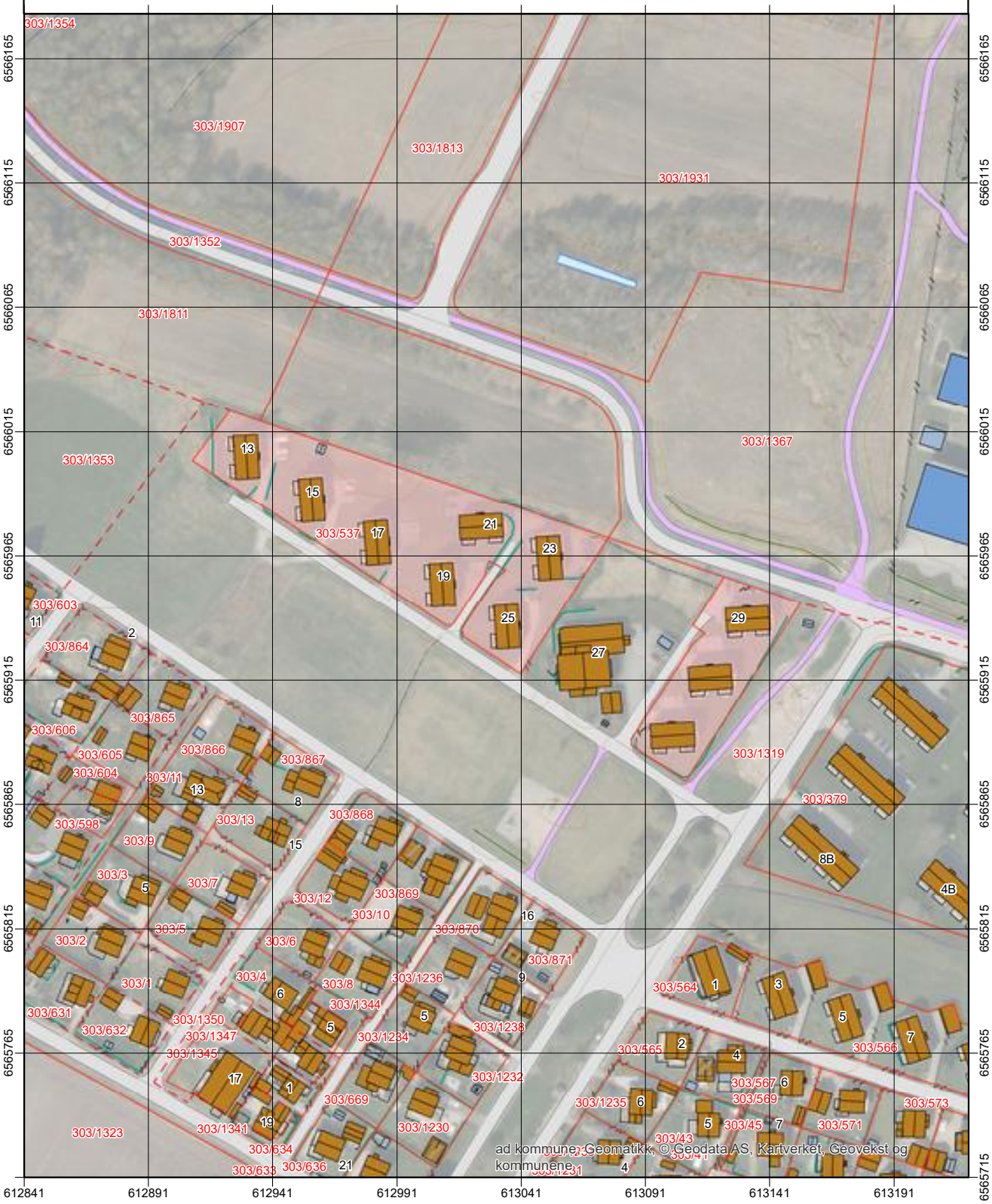
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan L.Johannesens gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/537/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-26

N

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA – Bebyggelse og anlegg
- B – Boligbebyggelse
- FR – Fritidsbebyggelse
- S – Sentrumsformål
- Forretninger
- OF – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- #/B – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H – Havn
- P – Parkering
- #/S – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GF – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH – Småbåthavn
- Naturområde
- FS – Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H720 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H750 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende: Tunnel	Nåværende: På bakken	Nåværende: Bro	Framtidig: Tunnel	Framtidig: På bakken	Framtidig: Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

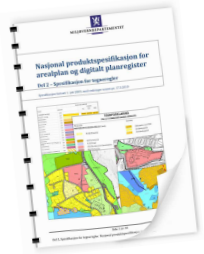
FLATER

GRØNNSTRUKTUR

FORSVARET

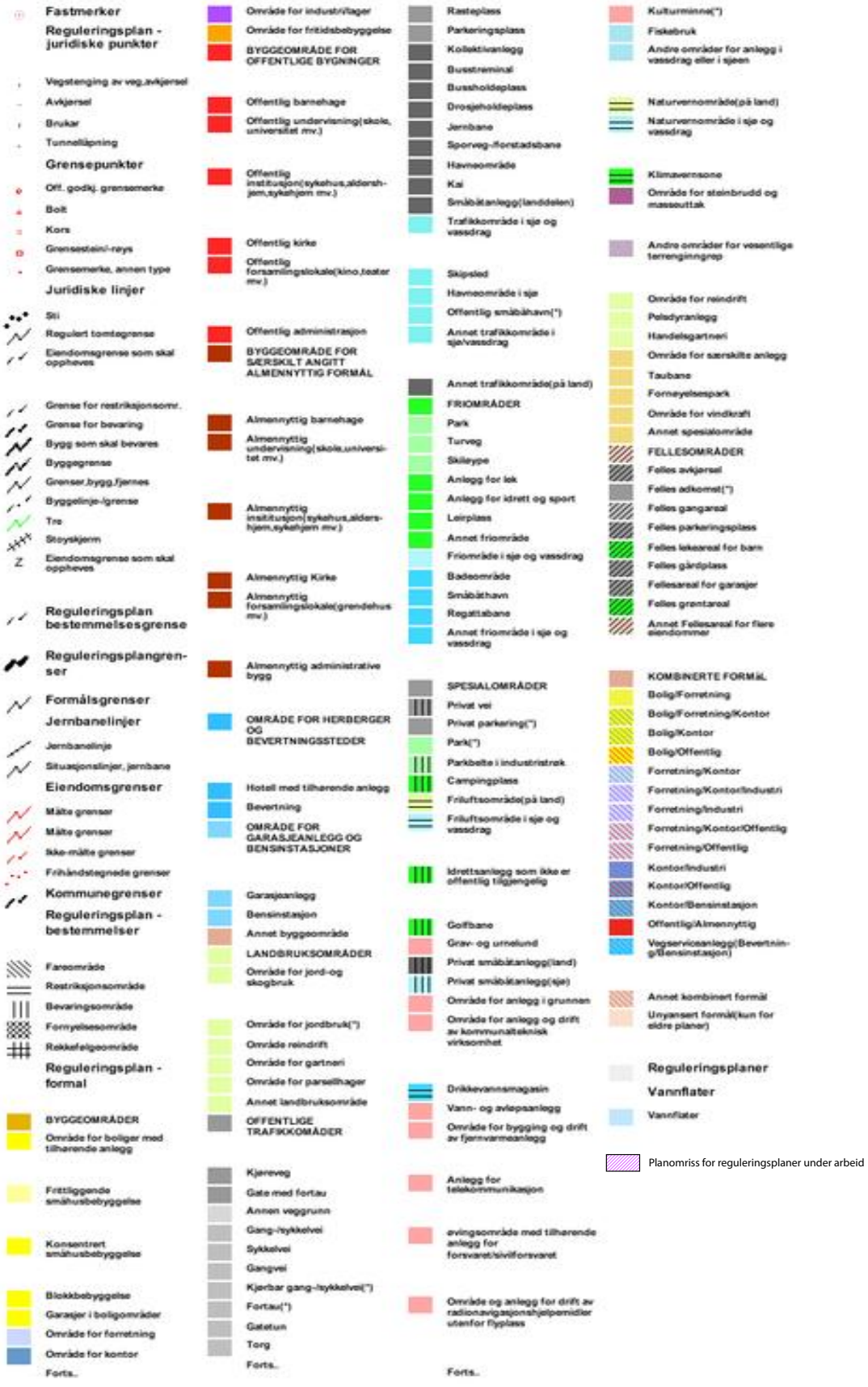
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Planområs for reguleringsplaner under arbeid



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan L.Johannesens gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/537/0/0

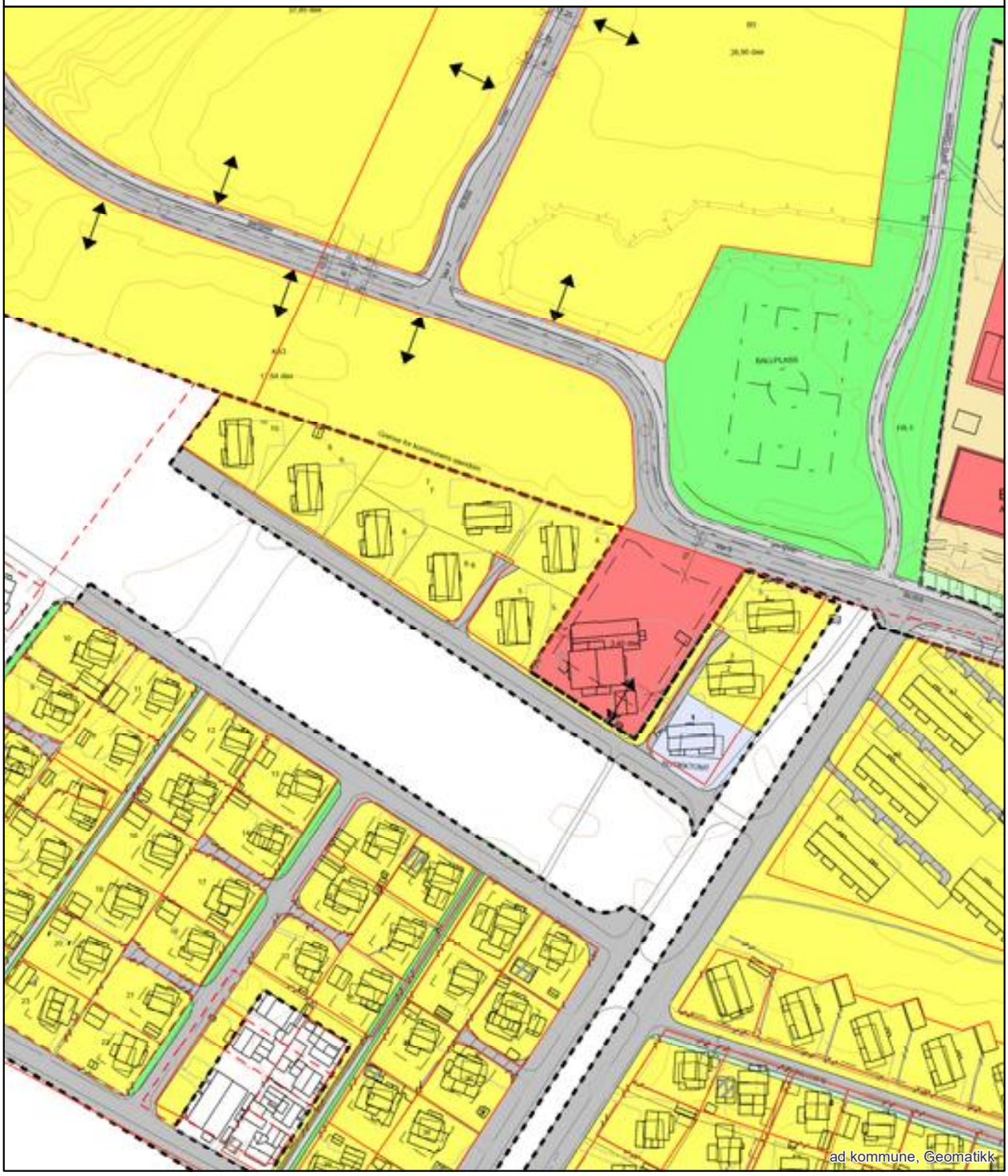
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-26

N

Planident: 14
Ikrafttredelsesdato: 8.5.1953
Plannavn: Narnte og Lundheimområdet

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.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan L.Johannesens gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/537/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-26

N

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

Planident:
Plannavn:

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan L.Johannesens gate 25, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/537/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-26

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.



Plan nr.: 14

Stadfestet av departementet 8. mai 1953.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Fredrikstad bystyre i møte 26. mars 1953 om regulering av en del av Narnte og Lundheimområdet, Fredrikstad.

Videre har departementet i henhold til lovens § 3 stadfestet bystyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder:

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med 2 etasjes våningshus som må inneholde 4 leiligheter. Bebyggelsen plasseres slik i forhold til de regulerte veier og nabogrenser som planen viser.

Bygningsrådet fastsetter garasjenes plassering.

§ 2. Takvinkler med høyst 5° variasjon gjennomføres kvartalsvis og i samme byggeflukt.

§3. Våningshus må ikke ha større bebygget flate enn 160,0 m2.

§ 4. Gesimshøyde ikke over 7,O m. og mønehøyde ikke over 9.0 m. Garasje må ikke være over 25 m2.

§ 5. Takoppbygg tillates ikke.

§ 6. Bygningenes og gjerdenes farge skal godkjennes av bygningssjefen.

§ 7. Mot regulert gate og parkstripe oppsettes 70.0 cm. høyt gjerde av type som må godkjennes av bygningsrådet. Delegjerder mellom parsellene 60 cm. høyt nettinggjerde (eller hekk).

§ 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 9. Etter at vedtekten er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra vedtektene kan tillates av bygningsrådet innenfor bygningsloven og bygningsvedtektenes ramme.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

Dagbok. nr 142/19 56 3/1
Fredrikstad Byfogdembete

FREDRIKSTAD OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Kart: Prt.koll 19 side 92
Tekst „ 19 „ 91
J.-nr.

År 19 56 den 10. januar ble det i medhold av § 57 i „Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924" med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av lk. nr. 40a, 41b, 56a, Fredrikstad Ö som er gitt eget nr: John L. Johannessens gate nr. 13.

Fester : Fredrikstad Boligbyggelag.

Forretningen var på vegne av grunneieren, Fredrikstad kommune, rekvirert av rådmannen i Fredrikstad.

Forretningen ble administrert av undertegnede og etter hemyndigelse utført av Arne Straume i overvær av vitnet Gunnar Hofstad.

Alle vedkommende var ovlig innkalt ved varsel löpenummer 3161 datert 5.1.1956. Av disse mötte ved forretningen for Fredrikstad Boligbyggelag, forretningsfører Kjell Oscar Ihlen og for naboen Fredrikstad Forenede Teglverker, Per Simonsen.

Etter at grensene var påvist i henhold til gjeldende reguleringsplan, ble de målt og går frem av etterstående kart i målestokk - 1 : 500. De måler i meter: Mot nordöst 31.00, mot sörösst 32.56, mot sörvest 31.50 og mot nordvest 25.20.

Arealet er : 888.3 m/2.

Koordinatsystemet er det som er brukt for ing. Dahls kart over Fredrikstad.
Da det ikke ble forlangt tilföyd mer om grensene, ble forretningen sluttet.

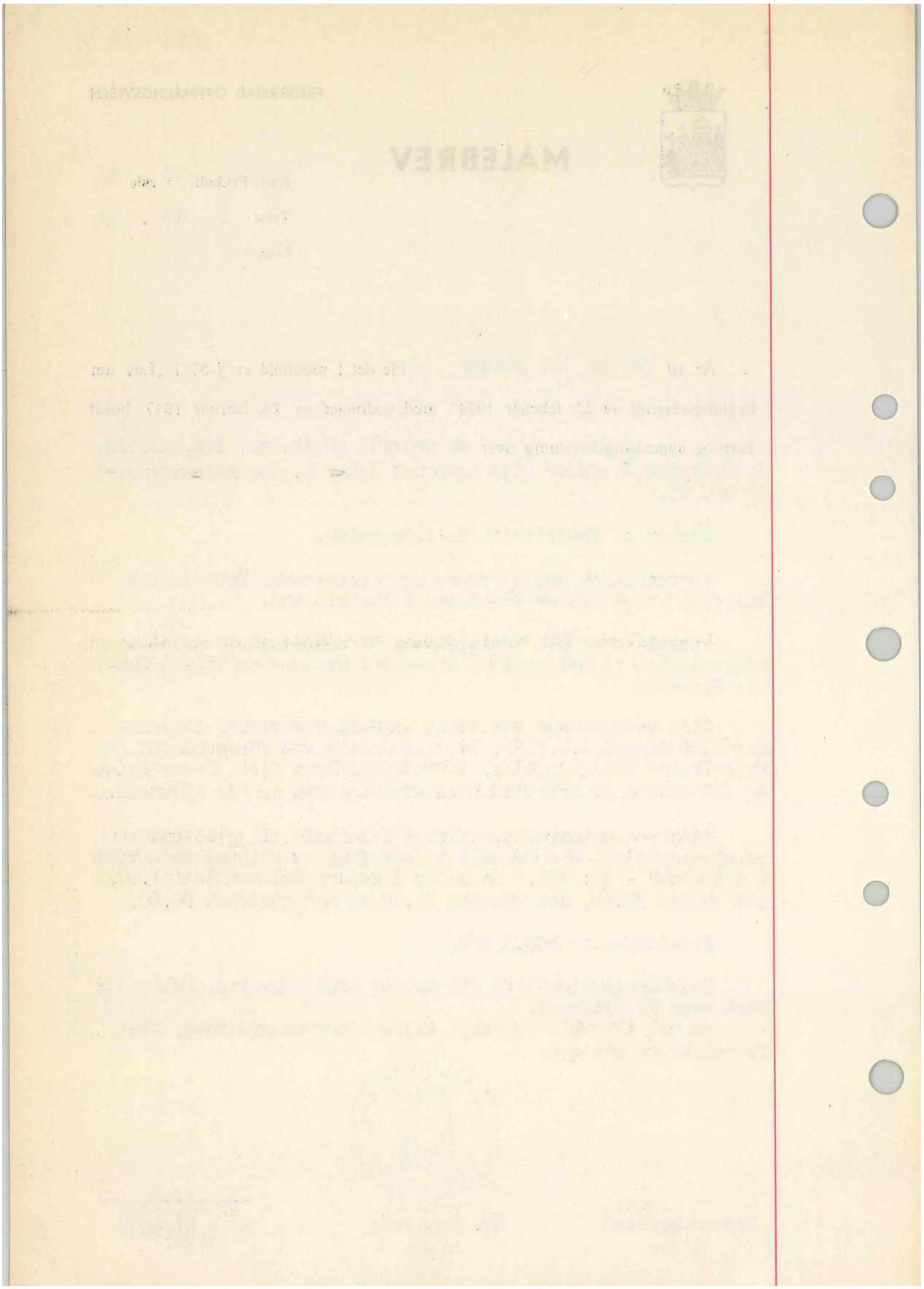
Rett avskrift:
T. Wennstrand.

OPPMÅLINGSSJEFEN FREDRIKSTAD

Gunnar Hofstad sign.

Th. Donnevig sign.

Arne Straume sign.



Doknr: 8152 Tinglyst: 14.06.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

TINGLYST
14 JUNI 2004
FREDRIKSTAD TINGRETT
52239
DAGBOKNR.: 8152

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Tinglysingsmyndigheten i: FREDRIKSTAD

Rekvirentens navn og adresse:
NARNTE BORETTSLAG
V/FOSSL
POSTBOKS 124
1601 FREDRIKSTAD
Personnr./organisasjonsnr.
0 0 9 5 0 8 3 5 4 4 3

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger): FREDRIKSTAD

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
303	537		J.L. JOHANNESENSGT. 13
303	538		" 15
303	539		" 17
303	540		" 19
303	541		" 21
303	542		" 23
303	543		" 25
303	544		" 29
303	545		" 31
303	546		" 33

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
303	537		J.L. JOHANNESENSGT. 13 - 33

Fredrikstad — Sted
30. april 2004 — Dato
for Narnte Borettslag K. Hustad. — Underskrift

Merknad:
Før krav om sammenføying leveres til tinglysingsmyndighetene må kravet være undertegnet av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføyingen kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m. v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer: 0106

4 Bestående bruk etter sammenføying: Gnr. 303 Bnr. 537 Festenr. Bruksnavn

5 Areal etter sammenføying: Areal ____ m² Målebrevsdato Fylles ut ved melding om målebrev på en tidligere etablert eiendom

Kilde: 1 [X] Målebrev 2 [ ] Registreringsbrev 3 [ ] Midlertidig forretning 4 [ ] Midlertidig forretning Eiendommen utgått Måleplikten oppfylt 5 [ ] Fra eiendomsdatabase 6 [ ] Midl.forretn. fullf.av SK 9 [ ] Annet

6 Bruk av grunn: B [X] Bolig F [ ] Fritidseiendom L [ ] Landbruk/fiske K [ ] Offentlig vei T [ ] Annen kommunikasjon/Tekniske anlegg [ ] Industri/bergverk
V [ ] Forretning og sentrum O [ ] Institusjon N [ ] Verneområder P [ ] Friareal/idrettsanl. A [ ] Annet U [ ] Uoppgitt

7 Kartblad Koordinater på det bestående bruk

Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Z-koordinat	Kvalitet koordinat
CQ29-1-51	NGO III	135563	14916		

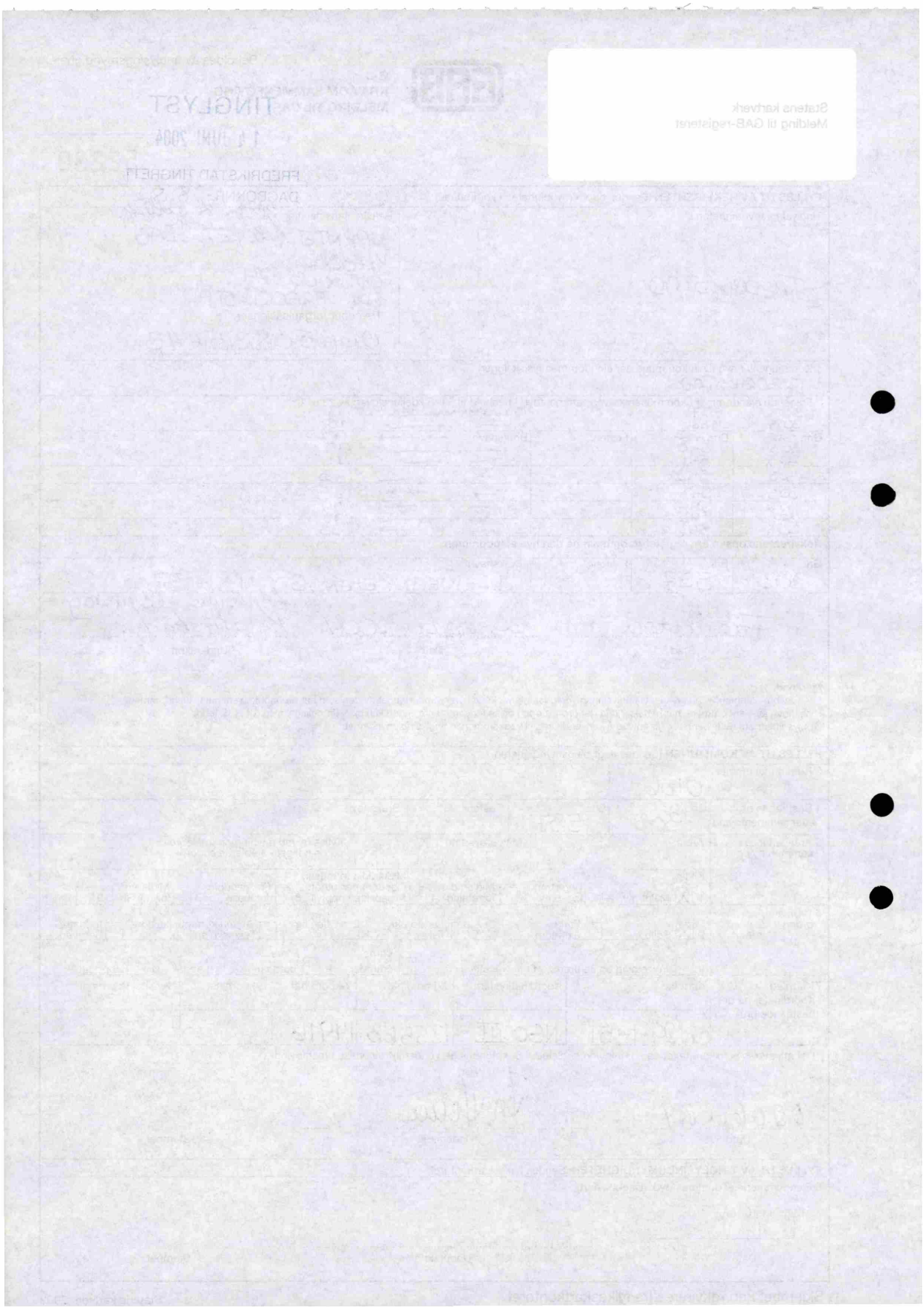
Det attesteres at vilkårene for sammenføying er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføying»

08.06.2004 — Dato
Underskrift
Stempel

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagboksført)
Dag Mnd. År
Dato
Underskrift
Stempel

Sl[illegible]n rekvireres fra fylkeskartkontoret.



Dok. avg. kr 3450,-

Doknr: 10600 Tinglyst: 19.11.1992 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SKJØTE

TINGLYST
19 NOV. 1992 kl. 13C
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 10600

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sine eiendommer
gnr.303 bnr.537 med reguleringsbetegnelsen Joh.L.Johannesens gate 13,
gnr.303 bnr.538 med reguleringsbetegnelsen Joh.L.Johannesens gate 15,
gnr.303 bnr.539 med reguleringsbetegnelsen Joh.L.Johannesens gate 17,
gnr.303 bnr.540 med reguleringsbetegnelsen Joh.L.Johannesens gate 19,
gnr.303 bnr.541 med reguleringsbetegnelsen Joh.L.Johannesens gate 21,
gnr.303 bnr.542 med reguleringsbetegnelsen Joh.L.Johannesens gate 23,
gnr.303 bnr.543 med reguleringsbetegnelsen Joh.L.Johannesens gate 25,
gnr.303 bnr.544 med reguleringsbetegnelsen Joh.L.Johannesens gate 29,
gnr.303 bnr.545 med reguleringsbetegnelsen Joh.L.Johannesens gate 31 og
gnr.303 bnr.546 med reguleringsbetegnelsen Joh.L.Johannesens gate 33
i Fredrikstad til Narnte Borettslag foretaksnr. 950835443
for kjøpesum kr. 138413,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med firemannsboliger.

Salget er ikke utlyst på det frie marked, men foregår som innløsing av festekontrakt.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysing.

FREDRIKSTAD, 22.10.1992

FREDRIKSTAD KOMMUNE
O. P. Pettersen
.....ORDFØRER.....

Narnte Brl.
Rino Niben - Aage V. Hansen
.....
Kjøper

Fimaattest i hj. dok.

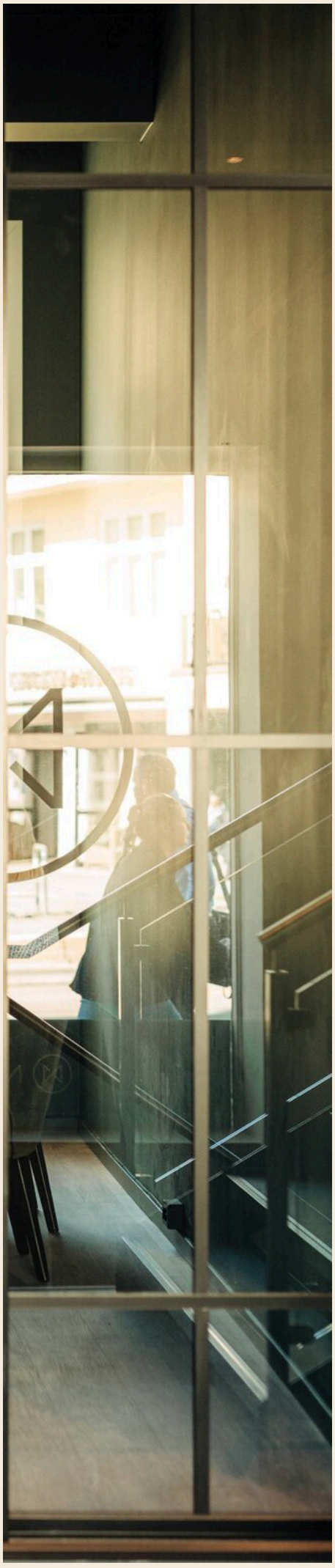
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0042/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johan L.Johannesens gate 25 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 303, bnr 537 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Madeleine Flodin

Eiendomsmegler
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
m.flodin@nordvikbolig.no
948 72 136