NORDVIK

Anders Forsbergs vei 12C

3 soverom | 89 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Anders Forsbergs vei 12C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.01.2026









Nøkkelinformasjon

Trivelig ute og stilfullt inne. Rekkehus på Lislebyfjellet med utsikt helt til Sarpsborg i familievennlig område.

Prisantydning	**3 590 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 004 271,-**
Fellesgjeld	**412 891,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 070,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Andel**

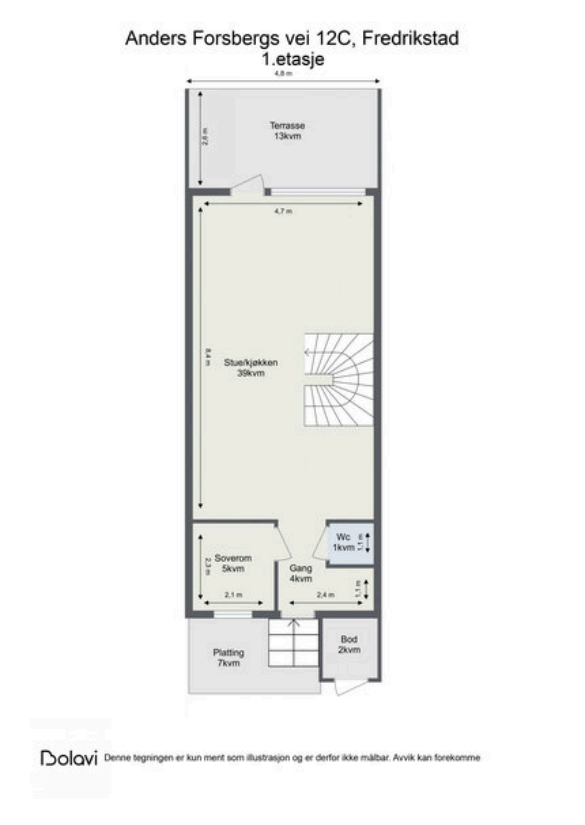
Kort fortalt

Lislebyfjellet ligger en 10 minutters sykkeltur nord for sentrum. Anders Forsbergs vei 12C er del av et 4-manns rekkehus fra 1974 i et stille og naturnært nabolag. I tillegg til utsikt og høyde byr området på fine turmuligheter til f.eks Bingedammen, Kjæråsen, Glommastien eller Fredrikstadmarka. Skole, barnehage og dagligvare befinner seg i kort gangavstand, og nærområdet byr på et rikt aktivitetstilbud for unge og voksne. Boligen har blitt oppgradert både utvendig og innvendig de siste tiårene. På begge sider av huset har du uteplasser, med balkong i første med flott utsikt, og terrasse i to nivåer ut fra den åpne underetasjen. Rommene er stilfullt komponert i stemningsfulle, kontrasterende farger, med en deilig bred parkett under føttene. Moderne kjøkken og bad og tre soverom.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm





1. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 53 kvm
















gorenje








































2 C







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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0274/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Anders Forsbergs vei 12C, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 205, bnr 169 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune
Andelsnr 31 i Lisleby Borettslag, org.nr. 952515551

Selgere
Per-Christian Lien
Elisabeth Sofie Evenstad

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)
412 891,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 002 891,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 004 271,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 018 971,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 38 kvm. - Trappegang, bad, vaskerom, bod og to soverom
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. - Gang, wc-rom, soverom, stue og kjøkken
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 21 kvm.
TBA: 30 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,38 meter
-Takhøyden i underetasjen er 2,38 meter. Noe lavere takhøyde i boder

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 5-10mm på strekker under 2
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

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

Standard
Straks du går inn i entreen, åpner det seg en siktlinje

gjennom hele boligen, ut på balkongen og mot skogen bakenfor. Vi møter en langt mer moderne bolig enn hva det trivelige eksteriøret antyder.

Den flislagte gangen har en praktisk krok til garderobeløsninger og oppheng.
WC ligger gunstig plassert rett ved. Her kombineres jordfarge, sort og hvit. Bortsett fra et soverom, er resten av etasjen forbeholdt stue og kjøkken — som ligger samlet på en stilfull, moderne flate. Uttrykket her er både tøft og lunt på samme tid.

En lys, bred eikeparkett strekker seg innover i rommet. Den ene langveggen er hvit mens den motsatte og taket er mørks.
Ganske fremtredende er trappenedgangen til underetasje med sine staselige nøttebrune limtrevegger.

Nesten hele stuens endevegg er glass — et stort vindu mot nordvest, og ved siden av — en dør ut på balkongen. Uteplassen måler 13 kvm og har utsikt mot Falchåsen med Mørkedalen nedenfor, og vender du blikket nordover, ser du helt til Sarpsborg!
Høyden gir den rette luftige følelsen, og mengden av skog i nabolaget gir en god følelse. Dette er et godt sted å avslutte dagen til de siste solstrålene.

Kjøkkenet ligger langs to vegger på den ene siden, i tillegg til et vegg med hvitevaren på den andre siden. Innredningen er fra IKEA, med sorte fronter og lysegrå benkeplate. Samlingen av åpne stålhyller kaster spennende skyggemønster når du har på downlights, og stuen har dessuten noen spennende kvadratiske lysflater.

Midt ute på gulvet står en peisovn og sørger for oppvarming. Her oppe har gangen varmekambler, ellers er det peis og panelovner som gjelder. I underetasjen har badet varmekabler.

Trappen fungerer som en estetisk og god kobling mellom etasjene.

Nede møter du en gang som leder inn på badet. Det er dominert av mørkegrå veggfliser og litt lysere gulvfliser, sorte armaturer — her med dusjesone.

Boligen ligger i skrånende terreng, og begge de to soverommene her nede har vinduer ut på terrassen. Det ene har en balkongdør. Trappen leder ned til et lavere nivå som liksom svever over skogen.

Innerst i underetasjen finner du to boder til diverse lagring, hvor det ene har plass for vaskemaskin og tørketrommel. Innenfor den ene av disse har du et kryprom, som også kan benyttes til oppbevaring.

I denne boligen mangler du ingenting, og aller minst stil og stemning.

Parkering

Parkering etter gjeldende bestemmelser for område.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ingen informasjon om dette. Boligen ble totalrenovert i 2019-2022

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, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ingen informasjon om dette.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette har jeg ikke informasjon om.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser, grunnmur av betong med tilfaregulv mot grunn.
Drenering er ukjent og takvann er
ledet mot avløpssystem. Boligen har kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra luke fra bod. I kryprom er det

yttervegger av betong,
etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser.
Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel med ukjent alder. Mengde isolasjon er
ukjent og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Det bemerkes at yttervegger er kledd om i senere tid, om vegger er etterisolert er ukjent. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, og det registreres datostempling fra 1999, balkongdører fra 2021. Nyere ytterdør med frostet glass, ukjent alder. Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av takduk, opplekting, tekking og beslag av plastbelagte plater i stål. Alder på undertak og taktekking med tilhørende deler er ukjent, men tilstand og forhold tilsier at taket er lagt
om i nyere tid. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra stue, loftet er delvis gangbart (Ikke måleverdig areal). Loftet er
etterisolert i senere tid, ukjent når.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 1973. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Opprinnelig bod i 1.etasje ved siden av vindfang eksisterer ikke og er i dag en del av gangen. Det er også åpnet opp
mellom stue og kjøkken, slik at det i dag fremstår som en åpen stue-kjøkkenløsning
-Innvendig trapp er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler håndrekker på begge sider av trappeløp, samt at rekkverkshøyde er for lav. Det måles en høyde på 0,8 meter, minimum høyde skal være 0,9 meter på innvendige trappe.
Den lave høyden innebærer økt risiko for klatre- og fallulykker
-Rekkverkshøyde på nedre terrassedel utenfor underetasjen måles til 0,56 meter og det er påvist større høydeforskjell
enn 0,5 meter mot terreng, iht dagens krav skal minimum høyde være 1,0 meter. Den lave høyden innebærer økt risiko
for klatre- og fallulykker. Det er også et parti på terrassen som mangler trapp/sikring

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Det ble utført hulltaking i tilfaregulv i bod for kontroll av fuktforhold, og det ble registrert forhøyede fuktverdier utover det som normalt kan forventes. De forhøyede verdiene kan skyldes fukt fra grunnen som ikke tørker tilstrekkelig ut, eller manglende fuktsperre. Over tid kan dette medføre ugunstige forhold og risiko for fuktskader. Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlige mellomrom. Utførelsen under gulvet er ikke dokumentert, noe som gir usikkerhet knyttet til om konstruksjonen er korrekt oppbygget
-Noe begrenset å kontrollere grunnmur da det er oppført terrasser tett mot grunnmur og ytterkledning. Drenering er også ukjent, ingen synlig grunnmursplast observert på tilgjengelige områder. Dette gir usikkerhet om funksjon og innebærer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Eldre eller manglende drenering kan føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med

1.2 Krypekjeller
-Ingen tegn til ventilering av kryprom. Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten. Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet kan være å legge plastfolie over bakken for å stoppe fordampning, god ventilering eller installere en avfukter. Slike rom skal være så tørre som mulig og anses alltid som en risikokonstruksjon

1.3 Terrengforhold
-Relativt flatt terreng på fremsiden av boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming. Manglende anbefalt helning vil kunne gi unødvendige fuktbelastninger mot drenering og grunnmur

3.1 Vinduer og ytterdører
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger i fremtiden kan ikke utelukkes

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet
-Det er i senere tid montert downlights og takpunkter i oppvarmede rom under, som kan ha perforert dampsperre. Dette kan gi luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

7.1.1 Bad u.etg Overflate vegger og himling
-Mekanisk avtrekk viser lite tegn til optimal funksjon, trekker svært svakt ved test med papirark. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Denne er også ført direkte mot bod som ligger tilstøtende, avtrekk skal helst føres ut mot det fri
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan

sprekke ved større belastinger
-Det registreres riss og større glipper mellom fliser med manglende tetning. Fliser er ikke fagmessig montert og det er benyttet hjørnelist i plast for å dekke til større glipper. Det kan heller ikke påvises tilfredsstillende løsning gjeldende tetning med tettesjikt rundt gjennomføringer, som kan være et risikopunkt med tanke på vanninntreng mot tilstøtende konstruksjoner
-Ved oppsummering av overnevnte punkter, fremkommer utførelse og løsninger ufagmessig gjennomført og ikke iht dagens standard

7.1.2 Bad u.etg Overflate gulv
-Relativt flatt gulv utenfor dusj og manglende høydeforskjell på minimum 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen er en avgrensning og skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
-Gulv i dusj har rullestein, som gjør måling av fall rundt sluk noe begrenset. Ved test av dusj blir vann liggende flere steder og renner ikke tilstrekkelig mot sluk. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det registreres riss/skader i fuger på gulv i dusj. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug. Ufagmessige overganger/fuger mellom gulv og vegg, riss enkelte steder, samt større glipper
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning med tettesjikt/mansjett rundt gjennomføringer på gulv, tettesjikt skal minimum være 2,5 cm over ferdig gulv. Ved lekkasje på gulv vil manglende tilstrekkelig tettesjikt gi økt risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon, samt tilstøtende rom
-Ved oppsummering av overnevnte punkter, fremkommer utførelse og løsninger ufagmessig gjennomført og ikke iht dagens standard

8.1 Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Deler av anlegget er oppgradert i nyere tid i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken, med ny fordelerstamme. Anlegget er noe uoversiktlig i boden og bør kontrolleres av fagkyndig rørlegger. Fordelerstamme er også plassert i rom uten sluk, uten lekkasjesikring. Lekkasje fra systemet vil ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok før ytterligere skader oppstår
-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring
-Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og er heller ikke plassert i vanntett hulrom. Dette var påkrevd da toalettet ble installert
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

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

10.5 Ventilasjon
-Mekanisk avtrekk på badet viser begrenset funksjon på befaringsdagen. Våtrom skal ha fungerende mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt- og muggdannelser. Mangelfull ventilasjon kan over tid føre til skader på bygningsdeler og redusert inneklima. Det er også registrert at avtrekkskanalen er ført ut i tilstøtende bod. Slike kanaler skal føres direkte ut til det fri for å unngå fuktbelastning og følgeskader

Bygningsdeler som har fått TG3:
7.1.3 Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Plastsluk med vannlås i dusj. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Det registreres smøremembran smurt over klemring, dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen foreligger det det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv, som kan gi skader mot bakenforliggende konstruksjoner eller tilstøtende rom
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning ved bruk av mansjett rundt gjennomføringer på vegg og på gulv. Gjennomføringer må forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep
-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
-TG-3 er satt med bakgrunn i de påviste avvikene, samt forholdene omtalt i pkt. 7.1.1 og 7.1.2, vurderes våtrommet som ikke fagmessig utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse. For å oppfylle dagens krav til fallforhold og dokumentert tettesjikt må våtrommet påregnes rehabilitert Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
1.etg: Varmekabler i gang, panelovner og peis/ildsted
U.etg: Varmekabler på bad og panelovner

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 070,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, eiendomsskatt, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel, kabel-TV/bredbånd samt kostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 729 626,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 918 503,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har felles avtale om TV- og internettleveranser. Kostnadene er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Lisleby borettslag er et etablert borettslag i Fredrikstad kommune, tilknyttet OBOS som forretningsfører. Borettslaget består av boligbebyggelse med felles uteområder og felles drift, og reguleres av vedtekter og husordensregler vedtatt av generalforsamlingen.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget og OBOS medlemmer har en frist på 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den dagen OBOS mottar melding om akseptert bud, og utgår dermed 20 dager etter dette. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er

forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 412 891,-pr. 17.12.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 1144811830
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,30%
Restsaldo 1 268 673,00
Innfrielsesdato: 01.07.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207586196
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 307 257,00
Innfrielsesdato: 30.06.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207865729
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 22 731 489,00
Innfrielsesdato: 30.06.2060
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.

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.

Bank: Husbanken
Lånenummer: 1144811830
Restsaldo: 21 551,08
Kapitalkostnader:
IN-avtale: Nei
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207586196
Restsaldo: 5 220,56
Kapitalkostnader: 759,37
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207865729
Restsaldo: 386 119,60
Kapitalkostnader: 2 004,96
IN-avtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 412 891,24,-, pr. dags dato

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 621 395,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et forventet overskudd på kr 769 719,-. Regnskapstall for 2025 samt budsjett for 2026 er per i dag ikke utarbeidet. Komplett regnskap og budsjett er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboere plikter å følge borettslagets vedtekter og husordensregler. Borettslaget arrangerer dugnader ved behov, og det forventes at beboerne bidrar i henhold til borettslagets praksis.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt i henhold til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 90715046

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 008 kvm (Eiertomt)
Boligen er del av et rekkehus med fire boliger. Nabolaget har ti slike rekkehus liggende i ring rundt en dråpeformet naturtomt.

Denne «øya» har både plen, frodige trær, en liten basketballbane, lekeapparater og benker å sitte på — alt man trenger for å samles i et sosialt og barnevennlig nabofelleskap.

De trivelige boligene ble bygget i 1974, men kledningen er byttet i nyere tid, antagelig samtidig med at vinduene ble skiftet i 1999.
Balkongdørene er datert 2021, og den frostede ytterdøren er utstyrt med kodelås.
Taket er også lagt i senere år, så vi møter en pen, velholdt

bolig.

Foran inngangsdøren ligger en liten platting, ideelt plassert for å innta sommerfrokoster eller å holde øye med lekende barn på ettermiddagen. Ved siden av finner du en utvendig redskapsbod.

Boligen ligger i skrått terreng, og i den vestvendte skråningen ned mot Mørkedalen vokser det skog. Her, på baksiden av huset ligger underetasjen helt åpen, og terrassen fortsetter videre med en trapp ned til et romslig terrasseplan, som formelig svever over det åpne, vakre landskapet.
I tillegg til disse to store uteplassene, finner du en balkong høyt oppe i første etasje. Denne har utgang fra stuen, og med sine to levegger mot naboene, er dette en lun og romslig plass å anrette en sittegruppe.

Utsikten mot Falchåsen er flott, men nordover ser du helt til Sarpsborg, og du merker godt at du sitter på en liten fjelltopp.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Anders Forsbergs vei 12C ligger ca. 3 km unna Fredrikstad sentrum på Lislebyfjellet, som ligger inntil Falchåsen, kun adskilt av Mørkedalen.
Disse områdene vokste frem på 60-, 70- og 80-tallet og regnes i dag blant byens mest attraktive områder.

Her finner vi barnevennlige nabolag, oversiktlige veier og lite trafikk, og i nærheten venter ulike grøntområder.
Å spasere eller jogge i Mørkedalen er fint, og du kommer deg helt ned til Bingedammen.
Lislebyfjellet forløper over i Kjæråsen, og begge steder nyter du panoramisk utsikt over elva.
Vestover, på andre siden av Rolvsøyveien, finner du Fredrikstadmarka med milevis av turstier og løyper.

Skole og barnehage finnes like ved, langs trygge veier.
Flere dagligvarebutikker venter i behagelig gangavstand.
500 meter nedenfor boligen ligger sentralidrettsanlegget som rommer både fotballbaner og friidrettsanlegg.

Nærområdet Lisleby tilbyr dessuten aktiviteter som turn, klatrepark og paddletennis.
Nedenfor Lislebyfjellet renner Glomma.
Fra boligen snor gatene seg nedover, og etter 900 meter kommer du inn på den populære Glommastien. Den tar deg til Sarpsborg, i en retning, og inn til Fredrikstad den andre veien, via bryggepromenaden.
Sykkelturen til sentrum tar ca. 10 minutter enten langs Glommastien, eller via Falchåsen, forbi flotte boliger og gamle furutrær.

Offentlig kommunikasjon
Det er gode kollektivforbindelser i området. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 400 meter fra boligen, med hyppige avganger mot Fredrikstad sentrum. Fredrikstad jernbanestasjon ligger ca. 3 km unna og har togforbindelse mot blant annet Oslo. Reisetid til Oslo lufthavn Gardermoen er ca. 1 time og 40 minutter med tog.
Området er også godt tilrettelagt for bruk av egen bil.

Skoler og barnehager
Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Lisleby syd, et område som er særlig anbefalt for familier med barn. Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Leie barnehage, Roselia barnehage og Wilbergjordet barnehage, alle med gang- og sykkelavstand fra boligen.

For skolebarn finnes det et godt utvalg av både barne-, ungdoms- og videregående skoler i nærområdet.
Nøkleby skole (1.-7. trinn) ligger ca. 1 km unna, mens Haugeåsen ungdomsskole (8.-10. trinn) nås på kort tid med bil eller buss. Glemmen videregående skole ligger også i rimelig avstand.

Området byr på gode fritidsmuligheter med blant annet Lisleby sentralidrettsanlegg, lekeplasser og treningssentre i nærheten.
Nabolaget oppleves som rolig og trygt, med lite trafikk og lavt støynivå, noe som gjør det godt egnet for barnefamilier og etablerere
Eiendommen sogner til Nøkleby skole for barnetrinnet og Haugeåsen ungdomsskole for ungdomstrinnet.
Skolekretsen er kjent for stabile bomiljøer og et godt skoletilbud.
Endelig skoleplassering avklares av Fredrikstad kommune etter gjeldende regler på tidspunkt for innflytting

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger brukstillatelse for rekkehusene, datert 1975

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 1973. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Opprinnelig bod i 1.etasje ved siden av vindfang eksisterer ikke og er i dag en del av gangen. Det er også åpnet opp mellom stue og kjøkken, slik at det i dag fremstår som en åpen stue-kjøkkenløsning
-Innvendig trapp er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler håndrekker på begge sider av trappeløp, samt at rekkverkshøyde er for lav. Det måles en høyde på 0,8 meter, minimum høyde skal være 0,9 meter på innvendige trappe. Den lave høyden innebærer økt risiko

for klatre- og fallulykker
-Rekkverkshøyde på nedre terrassedel utenfor underetasjen måles til 0,56 meter og det er påvist større høydeforskjell enn 0,5 meter mot terreng, iht dagens krav skal minimum høyde være 1,0 meter. Den lave høyden innebærer økt risiko for klatre- og fallulykker. Det er også et parti på terrassen som mangler trapp/sikring

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
Eiendommen er omfattet av Kommuneplan for Fredrikstad 2023-2035, vedtatt 15.06.2023, hvor området er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Videre er eiendommen regulert gjennom reguleringsplan nr. 319 - Lisleby allé, vedtatt 14.02.1991. I reguleringsplanen er området regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Plandata er hentet fra kommunens digitale planregister. Det gjøres oppmerksom på at disse opplysningene er veiledende, og at det er det stemplede plandokumentet hos kommunen som er juridisk bindende. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende planer og bestemmelser ved eventuelle fremtidige tiltak

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

3107/205/169:
04.11.1993 - Dokumentnr: 10354 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1993 - Dokumentnr: 10352 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:205 Bnr:32

04.11.1993 - Dokumentnr: 10352 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:205 Bnr:32 Fnr:142

01.01.2020 - Dokumentnr: 598217 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:205 Bnr:169

01.01.2024 - Dokumentnr: 759753 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:205 Bnr:169

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Offentligrettslig pålegg
Det er registrert anmerkninger fra kommunalt branntilsyn på eiendommen. Det er påpekt at brennbart materiale er plassert for nær feierluke og sotluke tilknyttet røykløp. Tilsynet er utført som del av lovpålagt kontroll og innebærer ikke en godkjenning av brannsikkerheten. Eier er ansvarlig for brannsikkerheten i bygget. Opplysningene er hentet fra kommunens arkiver.

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:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 693,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 158 211,- 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 4. februar 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).

Anders Forsbergs vei 12C

Nabolaget Lisleby syd - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	**11 min** 1 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k... 446 elever, 26 klasser	**7 min** 3.2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	**12 min** 4.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 484 elever, 30 klasser	**11 min** 5.4 km
Glemmen vgs - Lisleby	**20 min**
Glemmen videregående skole 1250 elever	**7 min** 2.5 km

Offentlig transport

Lisleby allé 66 Linje 8	**5 min** 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**7 min** 3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 40 min**

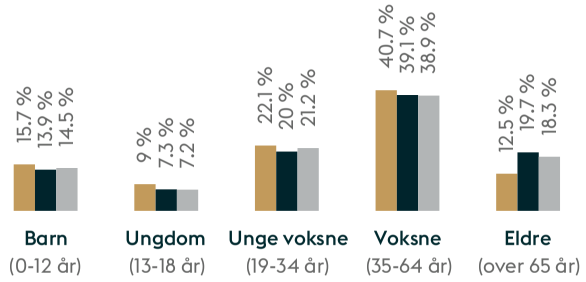
Barnehager

Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	**14 min** 1.2 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	**15 min** 1.3 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 å... 105 barn	**19 min** 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby	**11 min**
Meny Wilbergjordet	**20 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lisleby syd	1 772	760
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lisleby sentralidrettsanlegg	5 min
Konditorveien lekeplass	10 min
SKY Fitness Lisleby	11 min
Sporty24 Fredrikstad	21 min

Gateparkering
Lett 85/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus (andel)
Anders Forsbergs vei 12C
1619 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 13/01/2026

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:205, Bnr: 169
Hjemmelshaver:	Per-Christian Lien & Elisabeth Sofie Evenstad
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	31
Tomt:	Eiet tomt 8 008 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Lisleby Alle
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1974

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.12.2025
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 ikke til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Per-Christian Lien
Tilstede under befaringen:	Ingen, nøkkeloppdrag
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Bebyggelsen står oppført i skrående terreng, opparbeidet med gruset gårdsplass og markplattinger.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser, grunnmur av betong med tilfaregulv mot grunn. Drenering er ukjent og takvann er ledet mot avløpssystem. Boligen har kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra luke fra bod. I kryprom er det yttervegger av betong, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel med ukjent alder. Mengde isolasjon er ukjent og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Det bemerkes at yttervegger er kledd om i senere tid, om vegger er etterisolert er ukjent. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, og det registreres datostempling fra 1999, balkongdører fra 2021. Nyere ytterdør med frostet glass, ukjent alder.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av takduk, opplekting, tekking og beslag av plastbelagte plater i stål. Alder på undertak og taktekking med tilhørende deler er ukjent, men tilstand og forhold tilsier at taket er lagt om i nyere tid. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra stue, loftet er delvis gangbart (Ikke måleverdig areal). Loftet er etterisolert i senere tid, ukjent når.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bebyggelsen er oppført på 1970-tallet, boligen er en del av rekkehusbebyggelse som er fordelt på 2.etasjer.

Boligen fremstår med normal standard innvendig som har blitt periodisk modernisert/oppgradert innvendig siden opprinnelig byggeår. Enkelte bygningsdeler fremstår ufagmessig gjennomført og mangler dokumentasjon som gir usikkerhet rundt kvalitet og utførelse. Utvendig har boligen blitt påkostet i senere tid, med blant annet nyere trekledning og taktekking. Vinduer av eldre opprinnelse, hvor halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått, utskiftninger fremtiden fremover kan ikke utelukkes.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Varmekabler i gang, panelovner og peis/ildsted
-U.etg: Varmekabler på bad og panelovner

BOD OG PARKERING:
-Utvendig bod tilknyttet boligen
-Parkering etter gjeldende bestemmelser for område

©mstr.no

www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Egenerklæring er ikke levert i forkant av oppdraget
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er ikke svart ut

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.

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

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

1.ETG
Vegger: Slettmalt
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett, fliser i gang og på wc-rom

U.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett, laminat og fliser på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 5-10mm på strekker under 2
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

VEGG/HIMLING/GULV:
-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:

Ikke opplyst.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
1.etasje	51	2		21
Underetasje	38			30
SUM BYGNING	89	2		51
SUM BRA	91			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etasje:
-Gang, wc-rom, soverom, stue og kjøkken

Underetasje:
-Trappegang, bad, vaskerom, bod og to soverom

BRA-e:

1.etasje:
-Bod

Underetasje:
-Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,38 meter
-Takhøyden i underetasjen er 2,38 meter. Noe lavere takhøyde i boder

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

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

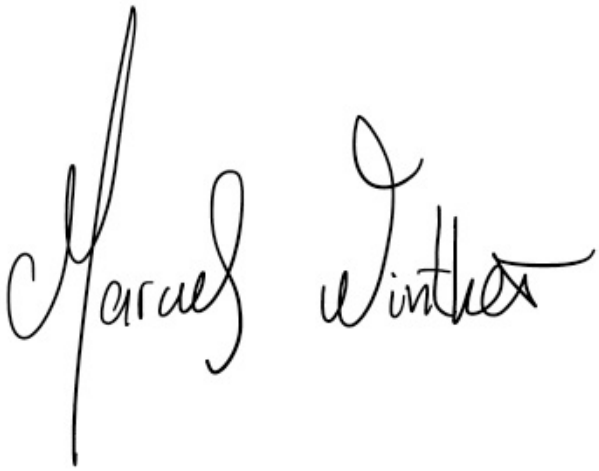
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

13/01/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser, grunnmur av betong med tilfaregulv mot grunn. Drenering er ukjent og takvann er ledet mot avløpssystem.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Boligen er også en del av rekkehus hvor bygningsdelen er tilknyttet de andre boligene

Merknader:
-Det ble utført hulltaking i tilfaregulv i bod for kontroll av fuktforhold, og det ble registrert forhøyede fuktverdier utover det som normalt kan forventes. De forhøyede verdiene kan skyldes fukt fra grunnen som ikke tørker tilstrekkelig ut, eller manglende fuktsperre. Over tid kan dette medføre ugunstige forhold og risiko for fuktskader. Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlige mellomrom. Utførelsen under gulvet er ikke dokumentert, noe som gir usikkerhet knyttet til om konstruksjonen er korrekt oppbygget
-Noe begrenset å kontrollere grunnmur da det er oppført terrasser tett mot grunnmur og ytterkledning. Drenering er også ukjent, ingen synlig grunnmursplast observert på tilgjengelige områder. Dette gir usikkerhet om funksjon og innebærer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Eldre eller manglende drenering kan føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Boligen har kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra luke fra bod. I kryprom er det yttervegger av betong, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser.

Merknader:
-Ingen tegn til ventilering av kryprom. Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten. Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet kan være å legge plastfolie over bakken for å stoppe fordampning, god ventilering eller installere en avfukter. Slike rom skal være så tørre som mulig og anses alltid som en risikokonstruksjon

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bebyggelsen står oppført i skrående terreng, opparbeidet med gruset gårdsplass og markplattinger.

-Boligen er en del av rekkehusbebyggelse hvor terrengforhold er felles. Noe begrenset å kontrollere terrengforhold da det er oppført markplatting på fremside

Merknader:
-Relativt flatt terreng på fremsiden av boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming. Manglende anbefalt helning vil kunne gi unødvendige fuktbelastninger mot drenering og grunnmur

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.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel med ukjent alder. Mengde isolasjon er ukjent og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Det bemerkes at yttervegger er kledd om i senere tid, om vegger er etterisolert er ukjent.

-Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort vurdering av yttervegger direkte tilknyttet den aktuelle boligen
-Det er påvist luftespalte mellom utlekting og trekledning, som indikerer normal utførelse for lufting av konstruksjonen, samt musebånd mellom utlekting og trekledning

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, og det registreres datostempling fra 1999, balkongdører fra 2021. Nyere ytterdør med frostet glass, ukjent alder.

-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:
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger i fremtiden kan ikke utelukkes

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med plastbelagte plater i stål.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå. Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen. Luftespalte mellom undertak og konstruksjon som indikerer gjennomgående lufting mot gesims- og takutstikk

Merknader:
-Det registrere eldre rennemerker/fuktskjolder i deler av konstruksjon, disse er av eldre opprinnelse og påvises tørt ved fuktmåling på befaringsdagen

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Takets oppbygning med undertak av takduk, opplekting, tekking og beslag av plastbelagte plater i stål. Alder på undertak og taktekking med tilhørende deler er ukjent, men tilstand og forhold tilsier at taket er lagt om i nyere tid.

-Undertak er kontrollert innside via loft, yttertak kontrollert fra bakkenivå da det ikke er noe tilkomstmidler tilgjengelig på befaringsdagen. Undertak og taktekking fremstår i god stand på befaringsdagen

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra stue, loftet er delvis gangbart (Ikke måleverdig areal). Loftet er etterisolert i senere tid, ukjent når.

Merknader:
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet
-Det er i senere tid montert downlights og takpunkter i oppvarmede rom under, som kan ha perforert dampsperre. Dette kan gi 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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har terrasser oppført i trekonstruksjon i begge etasjer, med tilfarere og terrassebord. Rekkverk i malt format og spileformat. Alder på konstruksjoner er ukjent.

Merknader:
-Rekkverkshøyde til nyere terrasse i underetasje måles til 0,56 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Manglende høyde på rekkverk gir økt risiko for fallulykker
-Terrassebord utenfor underetasje ligger relativt tett, uten tilstrekkelig spalte mellom bord. Dette begrenser vannavrenning, redusere levetiden og kan gi fuktskader i gulv over tid

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Alder på badet er ukjent.

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, dusj rett på flis med glassvegg og opplegg for badekar. Mekanisk avtrekk i vegg og spalte under dørblad 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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Mekanisk avtrekk viser lite tegn til optimal funksjon, trekker svært svakt ved test med papirark. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Denne er også ført direkte mot bod som ligger tilstøtende, avtrekk skal helst føres ut mot det fri
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det registreres riss og større glipper mellom fliser med manglende tetning. Fliser er ikke fagmessig montert og det er benyttet hjørnelist i plast for å dekke til større glipper. Det kan heller ikke påvises tilfredsstillende løsning gjeldende tetning med tettesjikt rundt gjennomføringer, som kan være et risikopunkt med tanke på vanninntreng mot tilstøtende konstruksjoner
-Ved oppsummering av overnevnte punkter, fremkommer utførelse og løsninger ufagmessig gjennomført og ikke iht dagens standard

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles relativt flatt gulv utenfor dusj, fall rundt sluk i dusj er manglende og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,0 cm

Merknader:
-Relativt flatt gulv utenfor dusj og manglende høydeforskjell på minimum 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen er en avgrensning og skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
-Gulv i dusj har rullestein, som gjør måling av fall rundt sluk noe begrenset. Ved test av dusj blir vann liggende flere steder og renner ikke tilstrekkelig mot sluk. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det registreres riss/skader i fuger på gulv i dusj. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug. Ufagmessige overganger/fuger mellom gulv og vegg, riss enkelte steder, samt større glipper
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning med tettesjikt/mansjett rundt gjennomføringer på gulv, tettesjikt skal minimum være 2,5 cm over ferdig gulv. Ved lekkasje på gulv vil manglende tilstrekkelig tettesjikt gi økt risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon, samt tilstøtende rom
-Ved oppsummering av overnevnte punkter, fremkommer utførelse og løsninger ufagmessig gjennomført og ikke iht dagens standard

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran, våtrommet er oppført etter krav til dokumentasjon eller uavhengig kontroll. Våtrommet 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.

-Hulltaking er ikke utført da det er inspeksjonmulighet bak vegghengt toalett og åpen del av veggkonstruksjon fra soverom (bak garderobe). Det ble ikke registrerte unormale verdier ved måling med trepigger mot konstruksjon
-Det ble også målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:
-Plastsluk med vannlås i dusj. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Det registreres smøremembran smurt over klemring, dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen foreligger det det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv, som kan gi skader mot bakenforliggende konstruksjoner eller tilstøtende rom
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning ved bruk av mansjett rundt gjennomføringer på vegg og på gulv. Gjennomføringer må forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep
-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
-TG-3 er satt med bakgrunn i de påviste avvikene, samt forholdene omtalt i pkt. 7.1.1 og 7.1.2, vurderes våtrommet som ikke fagmessig utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse. For å oppfylle dagens krav til fallforhold og dokumentert tettesjikt må våtrommet påregnes rehabilitert

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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.

Sort kjøkken fra IKEA, ukjent alder.

Malte slette vegger, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet har høyskap og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Ventilation er type kullfilter som er integrert i steketopp.

-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

Merknader:
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring. Vurdert i pkt 10.1 (VVS)
-Det er ikke montert komfyrvakt og det er gjort endringer på anlegget hvor dette er påkrevd. Komfyrvakt må ettermonteres. Også kommentert i pkt 11 (EL)

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Stoppekran lokalisert i inspeksjonsluke i bod i underetasjen. Deler av anlegget er også synlig fra mindre bod med nyere rør-i-rørsystem

Merknader:
-Deler av anlegget er oppgradert i nyere tid i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken, med ny fordelerstamme. Anlegget er noe uoversiktlig i boden og bør kontrolleres av fagkyndig rørlegger. Fordelerstamme er også plassert i rom uten sluk, uten lekkasjesikring. Lekkasje fra systemet vil ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok før ytterligere skader oppstår
-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring
-Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og er heller ikke plassert i vanntett hulrom. Dette var påkrevd da toalettet ble installert
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i bod i underetasjen. Berederen er tilkoblet strøm via bryter og plassert i rom uten sluk.

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

Merknader:
-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.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

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

Merknader:
-Mekanisk avtrekk på badet viser begrenset funksjon på befaringsdagen. Våtrom skal ha fungerende mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt- og muggdannelser. Mangelfull ventilasjon kan over tid føre til skader på bygningsdeler og redusert inneklima. Det er også registrert at avtrekkskanalen er ført ut i tilstøtende bod. Slike kanaler skal føres direkte ut til det fri for å unngå fuktbelastning og følgeskader
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften (Vurdert i pkt 8.1)

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 Ukjent

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Anlegget er dels skjult og utenpåliggende og det er totalt 13 kurser inkludert hovedsikring.

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det ble sist utført kontroll på adressen 16.06.2016. Sak fra dengang er avsluttet fra vår side

Merknader:
-Det er observert ufagmessige kabling og tilkoblinger på loftet, samt at kabler ikke er tilstrekkelig festet/klamret
-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om. Spørsmål iht avhendingsloven som er knyttet til bruk av anlegget er derfor ikke svart ut i rapporten
-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
-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av fagkyndig personell

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 1973. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Opprinnelig bod i 1.etasje ved siden av vindfang eksisterer ikke og er i dag en del av gangen. Det er også åpnet opp mellom stue og kjøkken, slik at det i dag fremstår som en åpen stue-kjøkkenløsning
-Innvendig trapp er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler håndrekker på begge sider av trappeløp, samt at rekkverkshøyde er for lav. Det måles en høyde på 0,8 meter, minimum høyde skal være 0,9 meter på innvendige trappe. Den lave høyden innebærer økt risiko for klatre- og fallulykker
-Rekkverkshøyde på nedre terrassedel utenfor underetasjen måles til 0,56 meter og det er påvist større høydeforskjell enn 0,5 meter mot terreng, iht dagens krav skal minimum høyde være 1,0 meter. Den lave høyden innebærer økt risiko for klatre- og fallulykker. Det er også et parti på terrassen som mangler trapp/sikring

FERDIGATTEST:
-Det foreligger brukstillatelse for rekkehusene, datert 1975

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 14.10.2025. Det er registrert anmerkninger på bruksenheten, brennbart materiale for nær feieluke og sotluke

FELLESKOSTNADER:
-Det opplyses pr. 17.12.2026 at totale felleskostnader i måneden er 6 864,-. Evt. fremtidig endring: 7 069,92,- fra 01.01.2026

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det ble utført hulltaking i tilfarergulv i bod for kontroll av fuktforhold, og det ble registrert forhøyede fuktverdier utover det som normalt kan forventes. De forhøyede verdiene kan skyldes fukt fra grunnen som ikke tørker tilstrekkelig ut, eller manglende fuktsperre. Over tid kan dette medføre ugunstige forhold og risiko for fuktskader. Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlige mellomrom. Utførelsen under gulvet er ikke dokumentert, noe som gir usikkerhet knyttet til om konstruksjonen er korrekt oppbygget -Noe begrenset å kontrollere grunnmur da det er oppført terrasser tett mot grunnmur og ytterkledning. Drenering er også ukjent, ingen synlig grunnmursplast observert på tilgjengelige områder. Dette gir usikkerhet om funksjon og innebærer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Eldre eller manglende drenering kan føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med
1.2	Krypekjeller
	-Ingen tegn til ventilering av kryprom. Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten. Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet kan være å legge plastfolie over bakken for å stoppe fordampning, god ventilering eller installere en avfukter. Slike rom skal være så tørre som mulig og anses alltid som en risikokonstruksjon
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng på fremsiden av boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming. Manglende anbefalt helning vil kunne gi unødvendige fuktbelastninger mot drenering og grunnmur
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger i fremtiden kan ikke utelukkes
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet -Det er i senere tid montert downlights og takpunkter i oppvarmede rom under, som kan ha perforert dampsperre. Dette kan gi luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	-Mekanisk avtrekk viser lite tegn til optimal funksjon, trekker svært svakt ved test med papirark. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Denne er også ført direkte mot bod som ligger tilstøtende, avtrekk skal helst føres ut mot det fri -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Det registreres riss og større glipper mellom fliser med manglende tetning. Fliser er ikke fagmessig montert og det er benyttet hjørnelist i plast for å dekke til større glipper. Det kan heller ikke påvises tilfredsstillende løsning gjeldende tetning med tettesjikt rundt gjennomføringer, som kan være et risikopunkt med tanke på vanninntreng mot tilstøtende konstruksjoner -Ved oppsummering av overnevnte punkter, fremkommer utførelse og løsninger ufagmessig gjennomført og ikke iht dagens standard
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Relativt flatt gulv utenfor dusj og manglende høydeforskjell på minimum 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen er en avgrensning og skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet -Gulv i dusj har rullestein, som gjør måling av fall rundt sluk noe begrenset. Ved test av dusj blir vann liggende flere steder og renner ikke tilstrekkelig mot sluk. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Det registreres riss/skader i fuger på gulv i dusj. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug. Ufagmessige overganger/fuger mellom gulv og vegg, riss enkelte steder, samt større glipper -Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning med tettesjikt/mansjett rundt gjennomføringer på gulv, tettesjikt skal minimum være 2,5 cm over ferdig gulv. Ved lekkasje på gulv vil manglende tilstrekkelig tettesjikt gi økt risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon, samt tilstøtende rom -Ved oppsummering av overnevnte punkter, fremkommer utførelse og løsninger ufagmessig gjennomført og ikke iht dagens standard
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Deler av anlegget er oppgradert i nyere tid i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken, med ny fordelerstamme. Anlegget er noe uoversiktlig i boden og bør kontrolleres av fagkyndig rørlegger. Fordelerstamme er også plassert i rom uten sluk, uten lekkasjesikring. Lekkasje fra systemet vil ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok før ytterligere skader oppstår -Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring -Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og er heller ikke plassert i vanntett hulrom. Dette var påkrevd da toalettet ble installert -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV
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
10.5	Ventilasjon
	-Mekanisk avtrekk på badet viser begrenset funksjon på befaringsdagen. Våtrom skal ha fungerende mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt- og muggdannelser. Mangelfull ventilasjon kan over tid føre til skader på bygningsdeler og redusert inneklima. Det er også registrert at avtrekkskanalen er ført ut i tilstøtende bod. Slike kanaler skal føres direkte ut til det fri for å unngå fuktbelastning og følgeskader

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk med vannlås i dusj. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Det registreres smøremembran smurt over klemring, dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen foreligger det det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv, som kan gi skader mot bakenforliggende konstruksjoner eller tilstøtende rom -Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning ved bruk av mansjett rundt gjennomføringer på vegg og på gulv. Gjennomføringer må forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep -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 -TG-3 er satt med bakgrunn i de påviste avvikene, samt forholdene omtalt i pkt. 7.1.1 og 7.1.2, vurderes våtrommet som ikke fagmessig utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse. For å oppfylle dagens krav til fallforhold og dokumentert tettesjikt må våtrommet påregnes rehabilitert
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
11. jan. 2026

Oppdragsnummer
30-0274/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Anders Forsbergs vei 12C, 1619 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Per-Christian Lien, Elisabeth Sofie Evenstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90715046
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ingen informasjon om dette. Boligen ble totalrenovert i 2019-2022

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ingen informasjon om dette.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette har jeg ikke informasjon om.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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?

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0274/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Evenstad, Elisabeth Sofie	**2026-01-12**	**Lien, Per-Christian**	**2026-01-11**

Identifikasjon

bankID Evenstad, Elisabeth Sofie

Identifikasjon

bankID Lien, Per-Christian

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Anders Forsbergs Vei 12C
Postnr	1619
Sted	Fredrikstad
Leilighetsnr.	31
Gnr.	205
Bnr.	169
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1420106
Dato	06.07.2022



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS
Bygningstype:	REKKEHUS
Byggeår:	1989
BRA:	83,0
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Anders Forsbergs Vei 12C
Postnr/Sted: 1619 Fredrikstad
Leilighetsnummer: 31
Bolignr:
Dato: 06.07.2022 10:39:07
Energimerkenummer: A2022-1420106
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 205
Bnr: 169
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1989

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	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	22 m²
Areal tak	52 m²
Areal gulv	31 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	83 m²
Totalt BRA	83 m²
Oppvarmet luftvolum	199 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,61 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	87,1 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	1,96 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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	0,84
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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,000
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 biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	27.11.2017
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	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	116,1
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	11,9
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	186,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17737 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	213,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14352 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	200,17 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16594 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	17737 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17737 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Mats Bremseth Kvernland
Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: m.kvernland@nordvikbolig.no

Deres ref.: 30-0274/25 . Vår ref.: 3543-1-31 Dato: 17.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	LISLEBY BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	952515551
Andelseier:	Evenstad, Elisabeth Sofie
Medeier:	Lien, Per-Christian
Leilighetsnummer:	31
Adresse:	Anders Forsbergs Vei 12 C, 1619 FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	31
Gnr.	205
Bnr.	169

Borettsinnskudd: Kr. 52 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90715046.
- 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.

Garasje: Borettslaget har garasje til leie. Tildeles av styret

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	1144811830
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,30%
Restsaldo	1 268 673,00
Innfrielsesdato:	01.07.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207586196
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	307 257,00
Innfrielsesdato:	30.06.2026
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207865729
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	22 731 489,00
Innfrielsesdato:	30.06.2060
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: 6 864,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 864,00	7 069,92 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	772,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 748,-
Annen formue:	11 212,-
Gjeld:	425 834,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	1144811830
Restsaldo:	21 551,08
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207586196
Restsaldo:	5 220,56
Kapitalkostnader:	759,37
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207865729
Restsaldo:	386 119,60
Kapitalkostnader:	2 004,96
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 412 891,24,-, 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 Joachim Wisbech pr. e-post: joachim.wisbech@obos.no eller telefon: 69 30 03 41.

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/Lars Petter Zühlsdorf Kristoffersen, e-post: lisleby@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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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 årsmøte 2025 for LISLEBY BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952515551
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Lisleby bedehus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Styrets innstilling
Det foreslås at Joachim fra OBOS fører protokollen og at det velges protokollvitner på møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitne ble Monica Tauge foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 110 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

I tillegg til valg av ett styremedlem for to år, er valgkomitéens innstilling som følger:
Da det er liten interesse for å påta seg styreveev i borettslaget, i tillegg til at styret er noe stort for et borettslag av vår størrelse. Valgkomitéen anbefaler derfor å redusere styret med et medlem og innstiller derfor kun et styremedlem for neste periode.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Hugo Skjøld Johanse Johansen

Følgende stilte til valg:
Lars Hugo Skjøld Johanse Johansen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Glåmsæter
Sandra Lo-Isa Pramlid

Følgende stilte til valg:
Harald Glåmsæter
Sandra Lo-Isa Pramlid

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:
Lars Petter Kristoffersen

Følgende stilte til valg:
Lars Petter Kristoffersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Kalmar Langvik

Følgende stilte til valg:
Petter Kalmar Langvik

Protokollen er signert digitalt av :
Møteleder og protokollfører C.N. Joachim Wisbech/s/
Protokollvitne Monica Tauge/s/

Husordensregler for Lisleby Borettslag

Fra 01.01.2005 med tilføyelser ved generalforsamling av 11.04.13 og 12.04.2018

Innhold

Generell ro og orden 2
Vedlikehold av uteområder og fellesarealer 2
Utvendig vedlikehold og ombygging 2
Dyrehold 2
Lekeplassregler 3
Kjøring i Anders Forsbergsvei 3
Parkeringsbestemmelser 3
Bruk av garasjer 3
Internforskrifter (HMS) 4

- Brann
- Elektrisk anlegg
- Lekeplassen

Styrets retningslinjer ved vurdering av søknaden for montering av varmepumpe 5

Søknad og avtale ved installering av varmepumpe i Lisleby Borettslag 6

Styrets retningslinjer ved vurdering av søknaden for montering av varmepumpe 7

Søknad og avtale ved bruk / montering av trampoline i Lisleby Borettslag 8

Generell ro og orden

Det skal herske alminnelig ro og orden til enhver tid, inne og ute. Unngå å forstyrre dine naboer unødig.

Dersom det skal avholdes fest eller annen selskapelighet som forventes å kunne forstyrre den alminnelige ro og orden, eller vare til etter kl 23.00, må naboene varsles i god tid før tilstelningen.

Ta hensyn til dine naboer ved uteaktiviteter, særlig med tanke på støynivå.
Ved grilling tillates ikke bruk av trekullsgrill eller annen form for åpen flamme på verandaer og i umiddelbar nærhet av bebyggelsen.

Forbud mot fyrverkeri

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt innenfor borettslagets tomtegrenser. Hver enkelt beboer plikter å informere utenforstående som har til hensikt å benytte fyrverkeri i borettslagets område om at dette er forbudt.

Vedlikehold av uteområder og fellesarealer

Den enkelte beboer har ansvaret for at det til enhver tid er ryddig og pent i sin respektive gårdsplass. Det skal jevnlig rakes, lukes og ryddes. Gårdsplassen skal være lett fremkommelig og ikke sperres av henslengte sykler, leker, eller andre gjenstander.
Vinterstid skal gårdsplassen ryddes for snø.

Blomsterbed skal holdes ved like og plenen skal jevnlig klippes og stelles.
Gressklipper og hageredskaper holdes av hver enkelte andelseier.

Stell og vedlikehold av fellesarealene besørges av styret for borretslagets regning. Redskaper holdes av borretslaget. Den enkelte beboer plikter etter styrets anmodning å delta på dugnader for vedlikehold av fellesarealer, dog kan det gis fritak av helsemessige og/eller andre vektige grunner.

Vedlikehold av uteområder og fellesarealer

Ved utvendige arbeider som i vesentlig grad forandrer terrenget, husets fasade eller eiendommens utseende, skal det sendes skriftlig søknad til styret med utfyllende tegninger og forklaringer. Arbeidet kan ikke starte før søknaden er godkjent av styret. Arbeidene må utføres i henhold til gjeldene lover, forskrifter og regler, og skal være fagmessig utført.

Arbeider som er igangsatt før styrets skriftlige godkjenning, eller som bryter med gjeldede lover, forskrifter og regler, kan av styret forlanges revet eller forandret for andelseiers regning.
Det tillates ikke montering av parabolantenner.

Dyrehold
Det gis adgang til dyrehold etter skriftlig avtale med styret

Lekeplass regler
Foreldre til barn som bruker lekeplassen må føre tilsyn med barna.

Lekeplassen er et felles ansvar, men særdeleshet for foreldre til barn som bruker den. Derfor hviler det et ansvar på foreldre til å bidra til at leken ikke fører til skader, hærverk og blir til sjenanse for andre.

Kjøring i Anders Forsbergsvei
Lisleby borettslag er i utgangspunktet et bilfritt område. Ved innkjøring til borettslagets del av Anders Forsbergsvei er det et forbudskilt som betyr ”forbudt for motorkjøretøy”. Dette skiltes *skal* respekteres. Til dette er det et underskilt som sier ” unntatt for taxi og vare transport”. Det betyr at man kan kjøre bil i området dersom man av ulike grunner må frakte varer og/eller personer til døra.

Parkeringsbestemmelser
Det er ikke tillatt med biloppstilling på gårdsplassene. All parkering skal skje på borettslagets parkeringsplasser, i garasjer eller i gata (Lauritz Johnsensvei).

Bruk av garasjer
For de som har garasje skal denne benyttes til bilparkering. Det gis ikke anledning til å bruke garasjen til lagerrom for større gjenstander slik at bil ikke kan parkeres der. Garasjeporten skal alltid holdes lukket og låst. Det er ikke tillatt med framleie av garasjen. Dersom behovet for garasje bortfaller, må leieforholdet sies opp. Ved fraflytting fra borettslaget opphører leieforholdet. Det er kun tillatt med den garasje pr leilighet.

Leieren av garasjen plikter å utføre dugnad på garasjeanlegget når styret pålegger dette.

Når en garasje er ledig, har andelseiere anledning til å legge inn søknad om garasjeleie. Garasjen tildeles den av søkerne som har lengst ansiennitet i borettslaget. Ansienniteten regnes fra første innflyttingsdato.

Ved særlige forhold kan styret fravike ansiennitetsregelen ved tildeling av garasje. Kriteriet for en slik fravikelse er: Dokumenterte medisinske forhold (legeerklæring uten krav om opplysning om diagnose).

Vesentlig mislighold av disse reglene kan danne grunnlag for opphør av leieforholdet. For øvrig vises til garasje avtalen.

Internforskrifter (HMS)

Lisleby borettslag er underlagt forskrifter om systematisk helse – miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter (intern kontroll forskriften) av 6.desember 1996.
Forskrifter vedr brann, lekeplass og elektrisk anlegg vil bli fulgt opp av styret.

Brann

Det skal i hver leilighet være godkjente slokkemidler mot brann. Dersom det i leiligheten er pulverapparat, skal dette snus opp – ned regelmessig. Og minst en gang pr år for å opprettholde driftsikkerheten. Det skal også i hver leilighet være minst en brann/røkvarsler**.**

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget og utstyret skal være i forskriftsmessig stand, og styret har plikt til å sørge for vedlikehold, ettersyn og kontroll av utstyret og installasjonene i fellesområdet.

Inne i leiligheten er det andelseier selv som har ansvaret for vedlikehold, ettersyn og kontroll av det elektriske utstyret og installasjonene.

Lekeplassen

Styret påser at forskriften vedrørende sikkerhet ved lekeplassutstyr etterfølges

Styrets retningslinjer ved vurdering av søknaden for montering av varmepumpe

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

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.

• Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig

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

• Utedelen skal ikke festes på yttervegg, men på dertil egnet stativ. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.

• Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.

• Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.

• Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging og lignende.

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

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

- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.

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

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

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

- **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**

  - Varmepumpens spesifikasjoner
  - Merke
  - Leverandør
  - Utvendige mål
  - Utvendig lydnivå
  - Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Lisleby Borettslag

Undertegnede andelseier: ……..

adr……

søker herved om å få installere varmepumpe.

Innstalleringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.

2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.

3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen**. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.

4. **Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier.** Borettslaget kan **pålegge** vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.

5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle **skader på bygning utbedres av andelseier.**

6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.

7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Fredrikstad, …..…/……..

_____

Andelseier

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:…….

……..

Fredrikstad, …..…/……..

_____

For Lisleby Borettslag

RETNINGSLINJE FOR OPPSETTING OG BRUK AV TRAMPOLINE

1. Andelseier som ønsker å sette opp trampoline skal innhente styrets tillatelse før installasjon foretas.

2. Bruk av trampoline kan medføre mye støy, slik at bruken skal være begrenset til tidsrommet 0700 – 2100 på hverdager

3. Andelseier som setter opp trampoline må sørge for forsvarlig sikring og å følge kjøreregler for trampoliner:

    a. Les alltid bruksanvisningen nøye
    b. Sjekk og test trampolinen etter montering, ta kontakt med forhandleren dersom du er i tvil
    c. Ha god plass rundt trampolinen
    d. Sørg for at underlaget er jevnt og mykt, f.eks. gress, sand e.l.
    e. Sjekk brukerveiledningen for hvor mange som kan hoppe samtidig
    f. Ta av skoene slik at duken ikke slites så fort
    g. I regnvær blir duken glatt, og faren for å skli er større
    h. Ikke la barna hoppe alene uten tilsyn fra voksne
    i. Husk ettersyn og vedlikehold

4. Andelseier er ansvarlig for personskader og ulykker som måtte oppstå ved bruk av trampoline.

5. Andelseier skal sørge for å utbedre skader og sår som måtte oppstå på utearealene, både ved oppsetting, bruk og etter fjerning.

6. Søknaden skal være skriftlig, og inneholde et forslag til plassering. Andelseier skal i søknaden skriftlig påta seg alt ansvar som følge av bruken, både deres egen og andres bruk.

7. Trampoliner som er satt opp uten styrets samtykke kan kreves fjernet. Dersom andelseieren ikke etterkommer et pålegg fra styret om å fjerne trampolinen innen fastsatt frist, vil styret etter fristens utløp kunne fjerne trampolinen uten ytterligere forvarsel. Styret vil i denne sammenheng ikke kunne gjøres ansvarlig for ikke å ha tatt vare på trampolinen.

SØKNADSSKJEMA FOR OPPSETTING AV TRAMPOLINE

(Søknaden leveres styret i borettslaget)

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Forslag til plassering av trampolinen:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Undertegnede samtykker i at han/hun er ansvarlig for alt som måtte følge av bruken av trampolinen, både egen og andres bruk, og at borettslaget ikke påtar seg noe ansvar.

Undertegnede samtykker også i å ha lest og gjort seg kjent med retningslinjene for bruk av trampoline.

_____ _____

sted dato

_____

Andelseiers underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3543
LISLEBY BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LISLEBY BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Lisleby bedehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LISLEBY BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Joachim fra OBOS fører protokollen og at det velges protokollvitner på møtet

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Lisleby Borettslag - 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

I tillegg til valg av ett styremedlem for to år, er valgkomitéens innstilling som følger:
Da det er liten interesse for å påta seg styreveev i borettslaget, i tillegg til at styret er noe stort for et borettslag av vår størrelse. Valgkomitéen anbefaler derfor å redusere styret med et medlem og innstiller derfor kun et styremedlem for neste periode.

Roller og kandidater

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

- Lars Hugo Skjøld Johanse Johansen

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

- Velges på møtet
- Velges på møtet .

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:

- Lars Petter Kristoffersen

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

- Petter Kalmar Langvik

Styrets årsrapport

Styret har det siste året bestått av fire menn og tre kvinner.

Styrets arbeid siste år.

Det har blitt avholdt sju styremøter siden sist årsmøte. 49 saker er behandlet.
Ferdigstilt uteområder etter drenering ved nr10A.
Byttet enkelte dører/vinduer.
Det har vært utført kontroll og justering på lekeapparater av Trigonor.
Norsk Brannvern har hatt kontroll på pulverapparater og røykvarslere. Begge disse kontrollene blir utført årlig.

Pga stram økonomi i borettslaget har det ikke vært planlagt større vedlikeholdsoppgaver enn det som er strengt nødvendig.
Av samme årsak er det heller ikke det nærmeste året planlagt større vedlikehold.

Sommeren 2026 er borettslagets ene lån nedbetalt. Det utgjør per nå i underkant av 45000kr/mnd. Oppgaver som da bør prioriteres er bla husvask, og eventuelt utskifting av vinduer/dører der det er behov.

Til generalforsamlingen i Lisleby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lisleby 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, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

LISLEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 952 515 551, KUNDENR. 3543

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.		**608 012**	**1 014 637**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		621 395	478 953
Tilbakeføring av avskrivning	14	12 939	12 939
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-697 132	-897 442
Innsk. øremerk. bankkto		-2 196	-1 075
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-64 994**	**-406 625**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**543 018**	**608 012**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 046 618	1 069 070
Kortsiktig gjeld	-503 600	-461 058
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**543 018**	**608 012**

LISLEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 952 515 551, KUNDENR. 3543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 562 120	4 104 280	4 378 000	4 950 790
Andre inntekter	3	66 624	93 938	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 628 744**	**4 198 218**	**4 448 000**	**5 020 790**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 371	-28 084	-28 084	-34 371
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	14	-12 939	-12 939	-2 750	-3 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-7 250	-7 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-148 415	-140 945	-149 402	-157 000
Konsulenthonorar	7	-16 278	-25 439	-4 000	-15 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-300 724	-402 534	-212 426	-250 000
Forsikringer		-353 917	-346 163	-397 419	-410 000
Kommunale avgifter	9	-1 149 777	-969 872	-1 043 832	-1 305 000
Ladekostnader EL-bil		-67 622	-63 660	-50 000	-50 000
Energi/fyring		-2 250	-48 000	-56 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-360 836	-305 170	-339 000	-405 000
Andre driftskostnader	10	-19 244	-24 554	-56 900	-55 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 596 073**	**-2 495 810**	**-2 468 513**	**-2 824 071**
DRIFTSRESULTAT		**2 032 671**	**1 702 408**	**1 979 487**	**2 196 719**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 462	44 744	35 000	35 000
Finanskostnader	12	-1 456 738	-1 268 199	-1 462 000	-1 462 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 411 276**	**-1 223 455**	**-1 427 000**	**-1 427 000**
ÅRSRESULTAT		**621 395**	**478 953**	**552 487**	**769 719**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		621 395	478 953		

LISLEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 952 515 551, KUNDENR. 3543

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 336 862	17 336 862
Tomt		355 702	355 702
Andre varige driftsmidler	14	256 767	269 706
Miljøbankkonto, øremerket		72 081	57 952
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 021 412**	**18 020 222**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		293 363	91 370
Andre kortsiktige fordringer	15	4 869	17 242
Driftskonto OBOS-banken		716 575	948 213
Sparekonto OBOS-banken		31 812	12 245
SUM OMLØPSMIDLER		**1 046 618**	**1 069 070**
SUM EIENDELER		**19 068 030**	**19 089 292**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
Udekket tap	16	-9 680 400	-10 301 795
SUM EGENKAPITAL		**-9 674 800**	**-10 296 195**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 069 321	25 766 453
Borettsinnskudd	18	3 086 400	3 086 400
Annen langsiktig gjeld	19	15 000	15 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	68 510	56 577
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 239 231**	**28 924 430**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		225 492	25 440
Skyldige offentlige avgifter	20	216	144
Påløpte renter		42 694	150 687
Påløpte avdrag		108 668	158 767
Annen kortsiktig gjeld	21	126 530	126 020
SUM KORTSIKTIG GJELD		**503 600**	**461 058**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 068 030**	**19 089 292**

Pantstillelse	22	39 206 400	39 206 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 17.03.2025
Styret i Lisleby Borettslag

Lars Petter Kristoffersen	Jon Fredrik Bjønnes	Lars H. Skjøld Johansen
Regine Marie Johansen	Petter Kalmoe Langvik	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 489 620
Garasjeleie	101 750
Fratrekk f.kost	-15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 576 370**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-14 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 562 120**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

STRIPE - Ladestrøm	66 624
SUM ANDRE INNTEKTER	**66 624**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 000
Påløpte feriepenger	-1 530
Arbeidsgiveravgift	-17 841
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 371**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-12 722
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 556
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 278**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-50 130
Drift/vedlikehold VVS	-31 533
Drift/vedlikehold elektro	-19 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-149 200
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 280
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 947
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-300 724**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-230 272
Kommunale avgifter	-919 505
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 149 777**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-550
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 708
Andre fremmede tjenester	-920
Trykksaker	-1 582
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-19 244**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 984
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 045
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 433
SUM FINANSINNTEKTER	**45 462**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-70 531
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-60 113
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 325 887
Renter på leverandørgjeld	-207
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 456 738**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1979	9 572 000
Rehabilitering 1999/2000	4 498 347
Radontiltak 2008	427 579
Radonsug 2009	17 056
Rehabilitering	2 758 879
Snøfangere 2012	63 000
SUM BYGNINGER	**17 336 862**

Tomten ble kjøpt i 1992, parkeringsanlegg 2009/2010.
Gnr.205/bnr.167 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Kostpris	100 000	
Tilgang 2021	194 413	
Endring tilgang 2021 i 2022	-141 578	
Avskrevet tidligere	-20 378	
Avskrevet i år	-10 189	
		122 267
Garasjeanlegg		
Tilgang 1977	137 500	
Avskrevet tidligere	-126 500	
Avskrevet i år	-2 750	
		8 250
Parkeringsanlegg		
Tilgang 2009	28 750	
Tilgang 2010	97 500	
		126 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**256 767**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-12 939**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

STRIPE ladestrøminntekter desember avsetning	4 869
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 869**

NOTE: 16
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: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2000	-4 620 000	
Nedbetalt tidligere	3 023 821	
Nedbetalt i år	215 602	
		-1 380 577
OBOS Boligkreditt - tidl. OBOS01		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	6 251 847	
Nedbetalt i år	477 949	
		-770 204
OBOS-Boligkreditt AS (tidl. OBOS02)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 40 år. Avdragsfritt i 2024.		
Opprinnelig 2020	-15 500 000	
Økning 2021	-8 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 077 879	
Nedbetalt i år	3 581	
		-22 918 540
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 069 321**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1973	-3 086 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 086 400**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-15 000
Avsetning bomiljøtiltak	-56 577
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-71 577**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-216
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-216**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 530
KF rest ikke fakturert	-125 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-126 530**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 086 400
Pantelån	25 069 321
Påløpte avdrag	108 668
TOTALT	**28 264 389**

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

Bygninger	17 336 862
Tomt	355 702
TOTALT	**17 692 564**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 3543 **Selskapsnavn:** LISLEBY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

for Lisleby Borettslag org nr 952 515 551

vedtatt på ordinær generalforsamling den 11. april 2013. Endret 05.mars 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lisleby 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.

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.

(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.

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.

(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. I tillegg dekker borettslaget utskiftning av varmtvannsberedere som ble installert ved byggetidspunkt, dvs. èn varmtvannsbereder pr. bolig.

(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.

(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 betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

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.

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.

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

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.

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

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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
18. Desember 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**205**	Bnr.:	**169**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Anders Forsbergsvei 12 C**					

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:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 14.10.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 14.10.2025	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

3543 Lisleby Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs Plass

0129 Oslo

Adresse:	Anders Forsbergs Vei 12 C (H - 1 - 1)	**Dato:**	22.12.2025
Bygningsnr:	193977596	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	205 / 169 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	9284
Tilsyn:	Ikke utført 14.10.2025		
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.

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

Brendbart materiale for nær feierluke.

Brendbart matriale for nær sotluke.

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.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 18. desember 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 205 **Bruksnr.:** 169 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Anders Forsbergs vei 12C, 1619 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

Kommunen skal snart fornye vann- og avløpsledninger i området.
Da må huseierne også oppgradere sine private stikkledinger. Det kan komme pålegg om dette.

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 - 205/169/0/0

Eierrepresentant: 3543 Lisleby Borettslag

Regningsmottaker: 3543 Lisleby Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ANTON FORSBERGSVEI 1	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	205	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	169	Oppgitt areal	8012,4 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	8007,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 20)

Adresse	Anders Forsbergs vei 10A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 18B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 18A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 16D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 16C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 16B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 16A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 14D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 14C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 14B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 14A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 12D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 12C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 12B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 12A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 10D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 10C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 10B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 18C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Anders Forsbergs vei 18D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lislebyberget	Valgkrets	Lisleby

BYGNINGER

(Antall: 20)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6256155	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		85

193977626	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977618	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977596	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977588	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977561	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977553	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977545	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977537	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977529	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977510	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977502	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977499	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977480	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193822576	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
6256236	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
6256171	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
6256163	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977634	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85
193977642	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig	85

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
Lisleby 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	19,00 1 løp	kr 488,00	01.01.2026	1/1	0	kr 9 272,00
1103	RENOVASJON - 360 L	4,00 360 l	kr 6 521,00	01.01.2026	1/1	0	kr 32 605,00
1116	RENOVASJON - 240 L	4,00 240 l	kr 4 327,00	01.01.2026	1/1	0	kr 21 635,00
4260	VANN - BOLIG	3 600,00 M3	kr 12,55	01.01.2026	1/1	0	kr 51 957,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	20,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.01.2026	1/1	0	kr 24 863,00
4360	AVLØP - BOLIG	3 600,00 M3	kr 38,09	01.01.2026	1/1	0	kr 157 693,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	20,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.01.2026	1/1	0	kr 56 672,00

kr 354 697,00

Eiendomsstatus, ordre 8905559

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 205	**Bnr:** 169	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Anders Forsbergs vei 12C, 1619 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	8007.6 m²		

OBS!
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde smÃ¥feil og bÃ¸r oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 â€“ 2035 Plandokumenter pÃ¥ kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**FormÃ¥l/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 319 Lisleby alle	**Vedtatt:** 14.02.1991	**FormÃ¥l:** 111 - Frittliggende smÃ¥husbebyggelse **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest319_130.pdf		

Om fullstendighet og nÃ¸yaktighet i matrikkelrapporten
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn pÃ¥ fullstendighet og nÃ¸yaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller vÃ¦re feil registrert. Det kan vÃ¦re feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnÃ¸yaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strÃ¸k. Vi gjÃ¸r oppmerksom pÃ¥ at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 18.12.2025

Skatteetaten

Dato
17.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Organisasjonsnr 952 515 551 Andelsnr 31

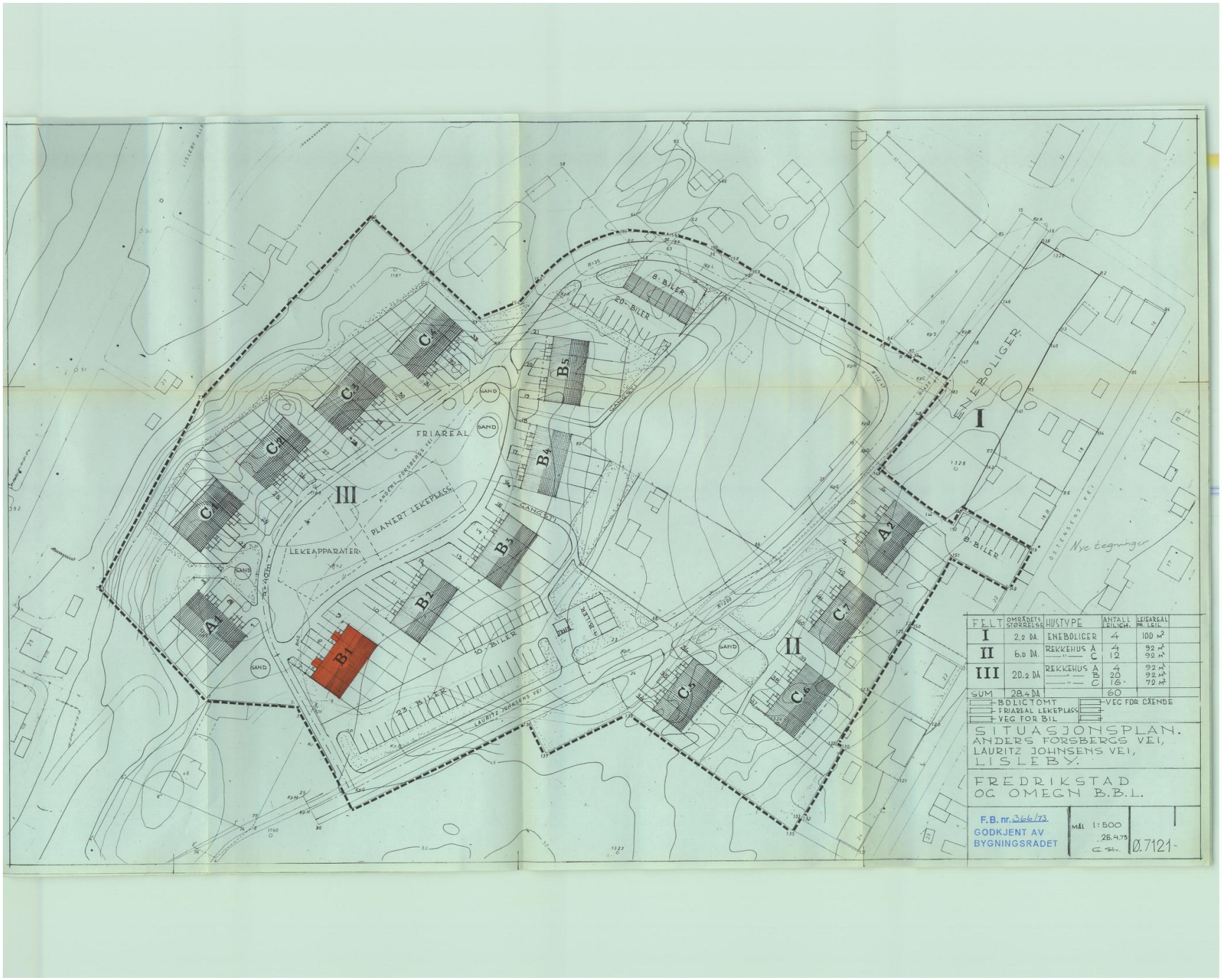
Eiendommens adresse:

Anders Forsbergs vei 12C, 1619 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 729 626
Som sekundærbolig:	kr 2 918 503

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



FELT	OMRÅDETS STØRRELSE	HUSTYPE	ANTALL ENHETER	LEIEAREAL PR. LEIL.
I	2,2 DA.	ENEBOLIGER	4	100 m²
II	6,0 DA.	REKKEHUS A	4	92 m²
		—"— C	12	92 m²
III	20,2 DA	REKKEHUS A	4	92 m²
		—"— B	20	92 m²
		—"— C	16	72 m²
SUM	28,4 DA		60	

BOLIGTOMT
FRIAREAL LEKEPLASS
VEG FOR BIL
VEG FOR GÅENDE

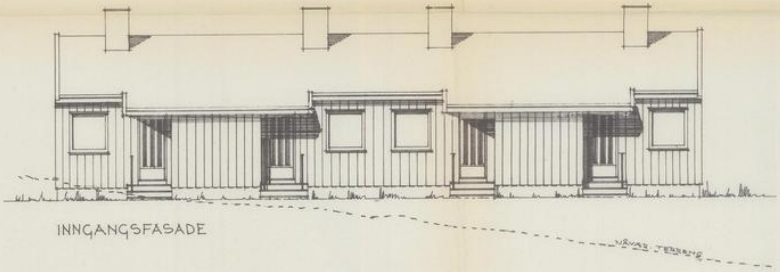
SITUASJONSPLAN. ANDERS FORSBERGS VEI, LAURITZ JOHNSENS VEI, LISLEBY.

FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.

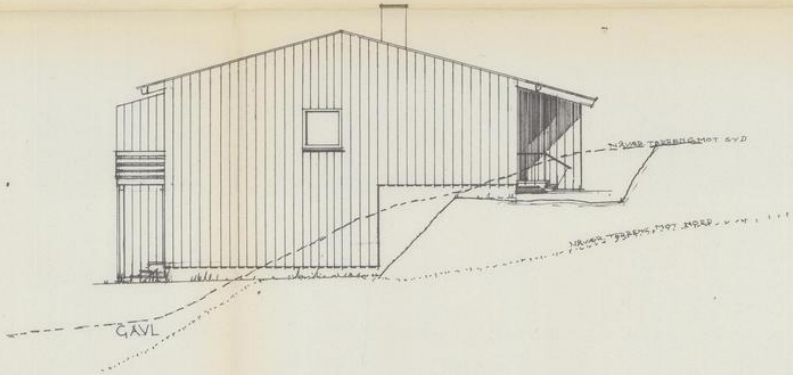
F.B. nr. 366/73
GODKJENT AV BYGNINGSRADET

M.1:500
26.4.73
G. Bl.

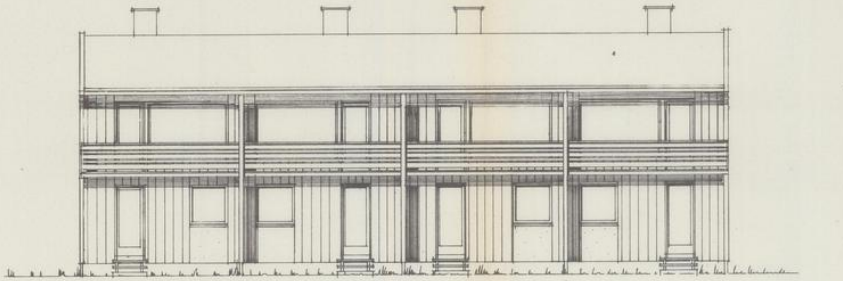
Ø.7121-



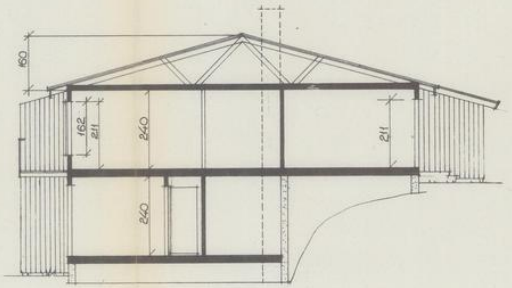
INNGANGSFASADE



GAVL



HAGEFASADE



Nye bygninger

F. B. nr. 367/43

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

HUS - C.3.

OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
LISLEBY B.R.L.

TEGN. TITEL
FASADER, SNITT

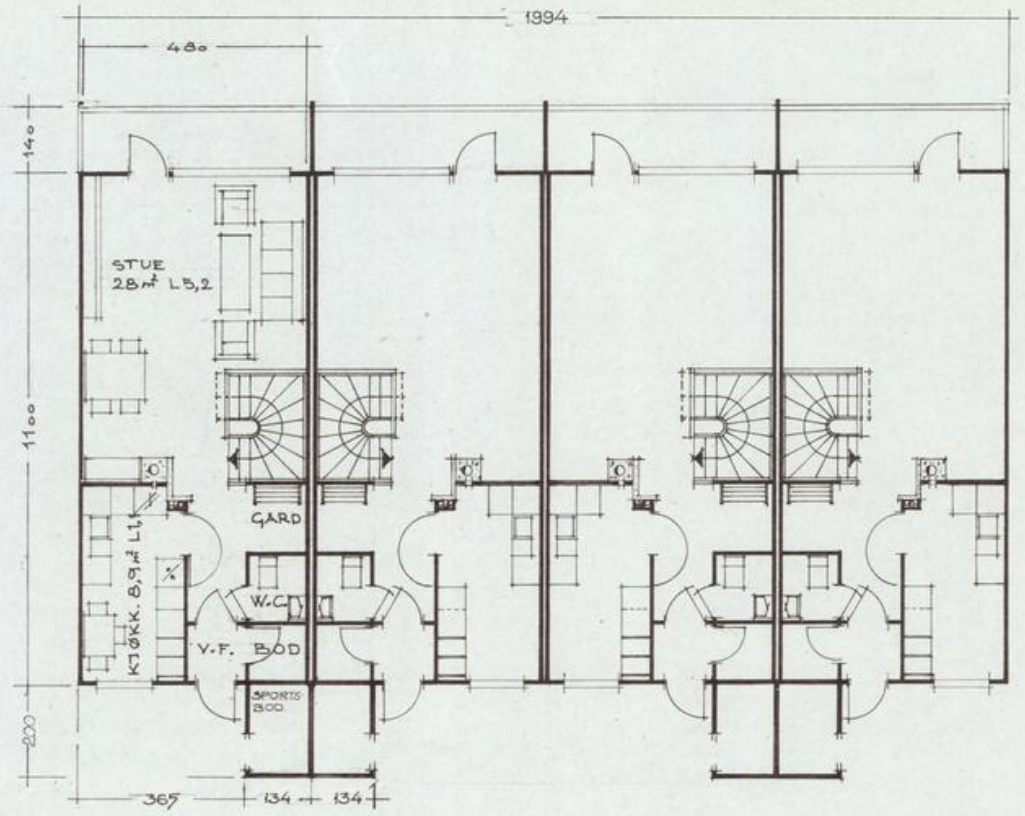
M/AL 1:100

RETTET DAT

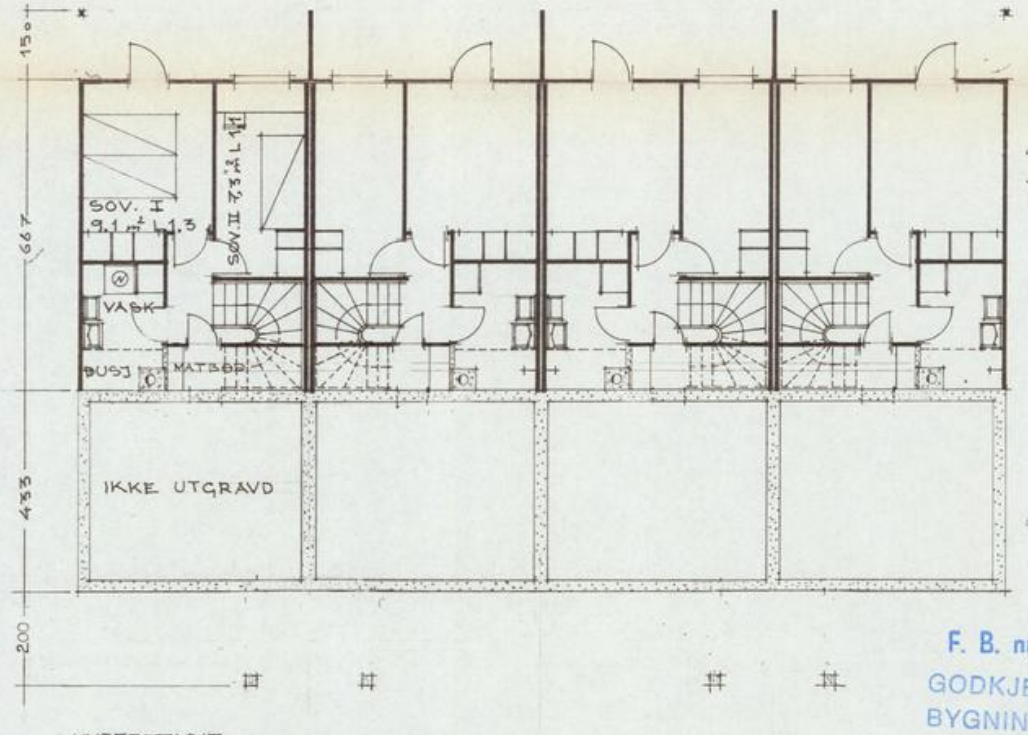
TEGN. NR
Ø7121-C.03

NBBL AL. NORSKE BOLIGBYGGELAG
LANDSFORBUNDET
ØST ARKITEKTKONTORET
PEL... S. BORG

SIGN. W.L.



ETASJEPLAN



UNDERETASJE

Nye bygninger

F. B. nr. 367/73

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET

LEIEAREAL PR. LEIL. 78.0 m²

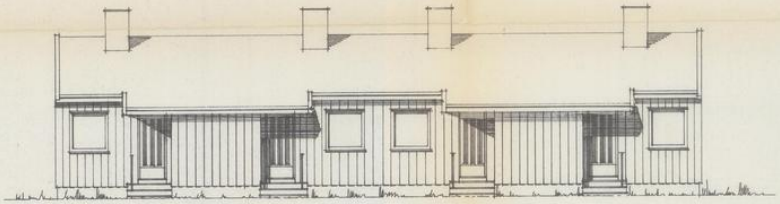
OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
LISLEBY B.R.L.

TEGN. TITEL
PLANER

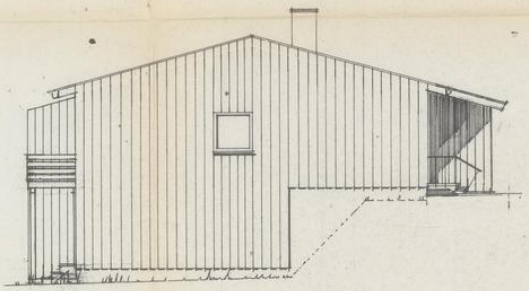
MÅL 1:100
RETTET
DATO 28-5-73
TEGN. NR. Ø7121-C.01

NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAG LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG

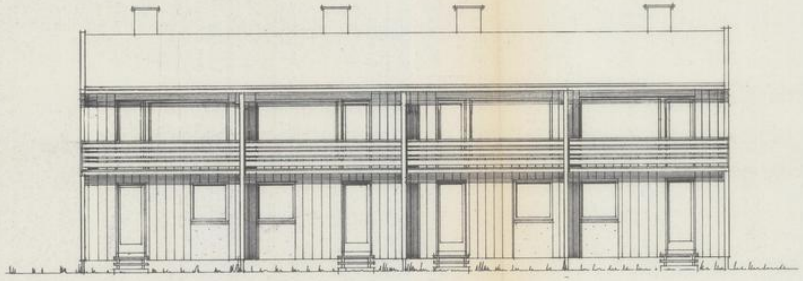
SIGN: Wb.



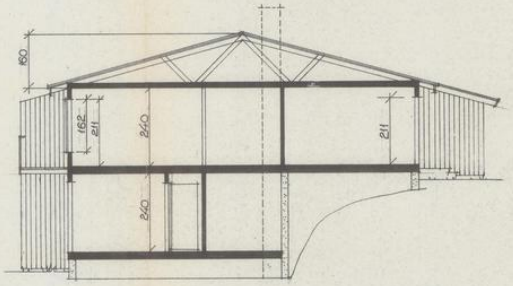
INNGANGSFASADE



GAVL

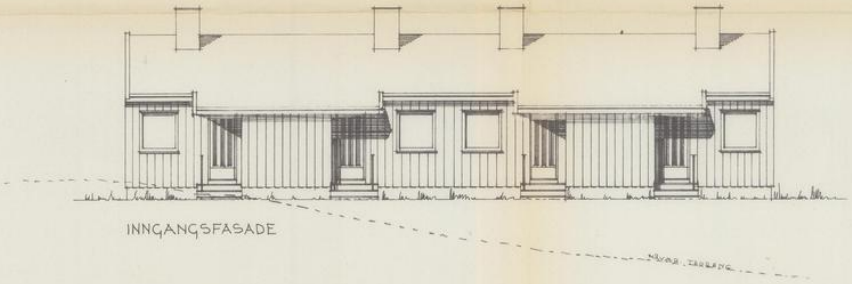


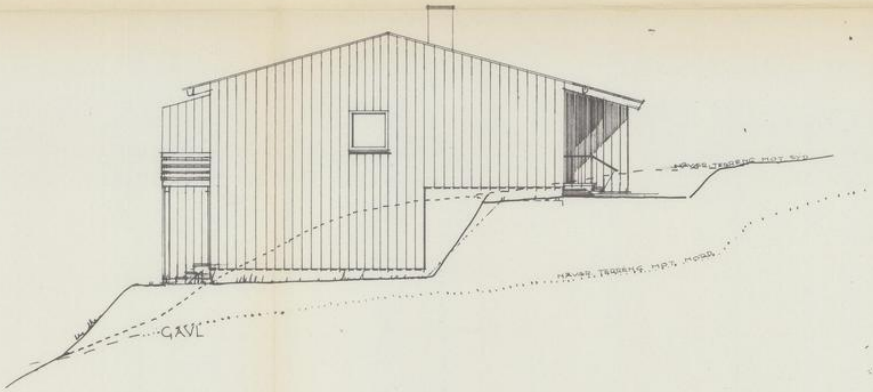
HAGEFASADE

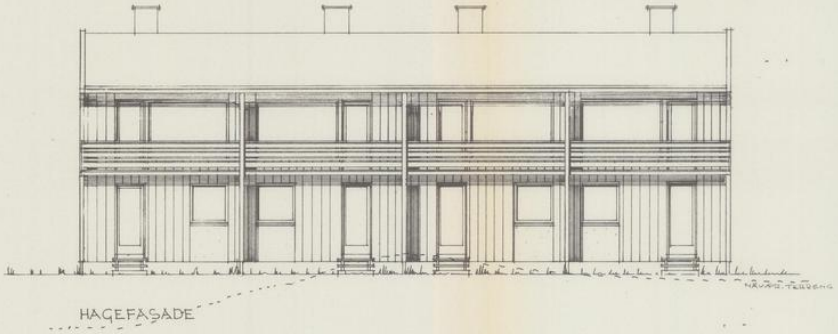


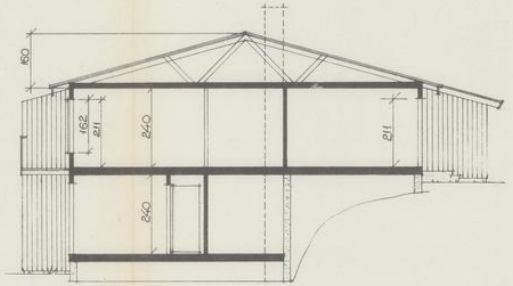
F. B. nr. 367/43

OPPDR. GIVER: FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L. LISLEBY B.R.L.	TEGN. TITEL: FASADER, SNITT		
NBBL A.L. NORSK BOLIGBYGGELAG LANDSFORENING ØSTLANDSKONTORET PELL[illegible] S. BORG	MÅL 1:100	RETTET	DAT
	TEGNET:	TEGN. NR.	
	SIGN: W.L.	Ø7121-C	









Nye tegninger

F. B. nr. 367/73
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

HUS-C.1

OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
LISLEBY B.R.L.

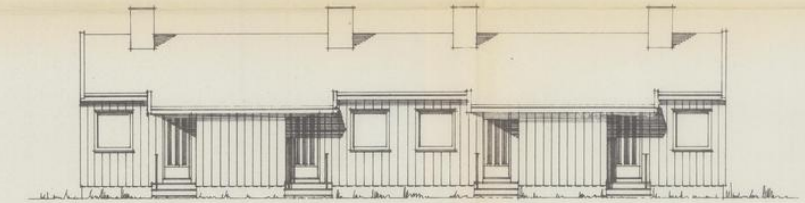
TEGN. TITTEL
FASADER, SNITT

1:100

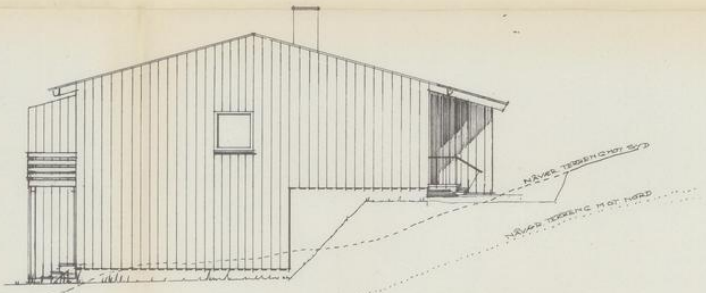
RETTET | DAT
TEGN. N

NBBL
Ø 5
PEL

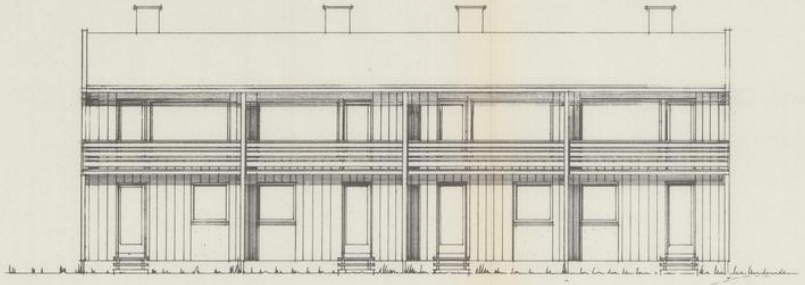
W.6. Ø7121-C.03



INNGANGSFASADE

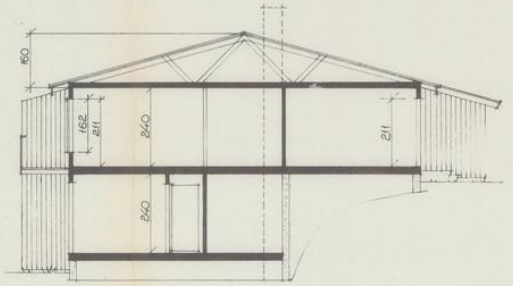


GAVL



HAGEFASADE

BALKONG I U. ETASJE



Nye tegninger

F. B. nr. 364/78

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

HUS - C.2.

FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.

LISLEBY B.R.L.

TEGN. TITTEL
FASADER, SNITT

1:100

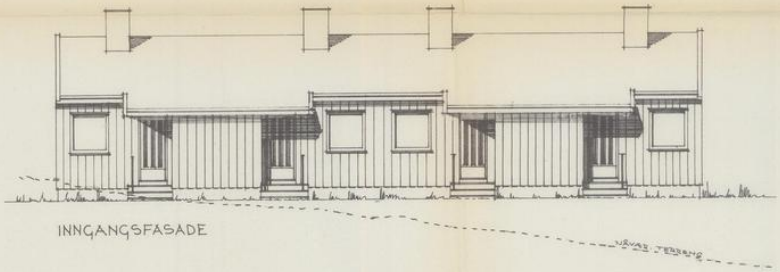
DETTET

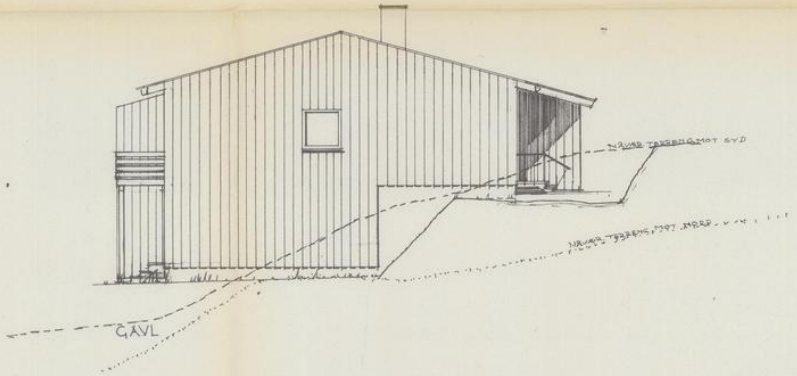
UAT

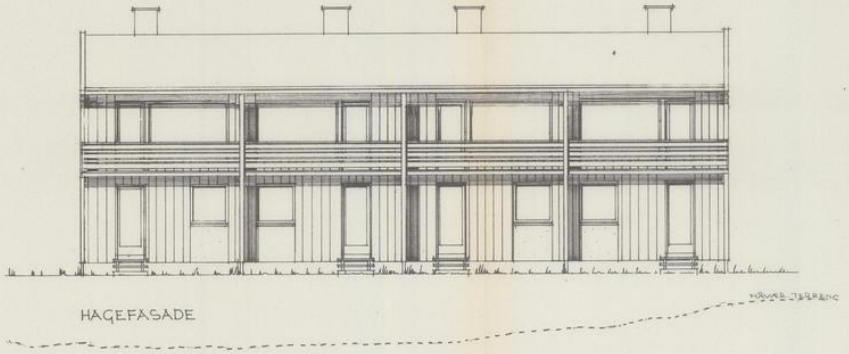
TEGN. N

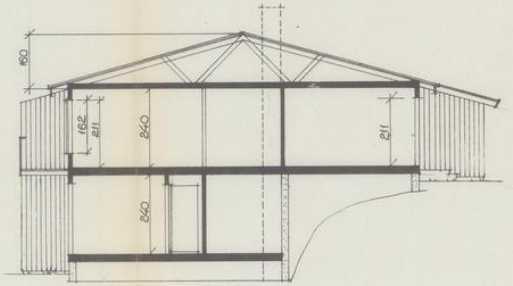
NBBL

W.6. Ø7121-C.03









Ny bygning.

F. B. nr. 367/43

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

HUS - C.3.

OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG
OMEGN B.B.L.

LISLEBY B.R.L.

TEGN. TITEL
FASADER,
SNITT

M. 1:100

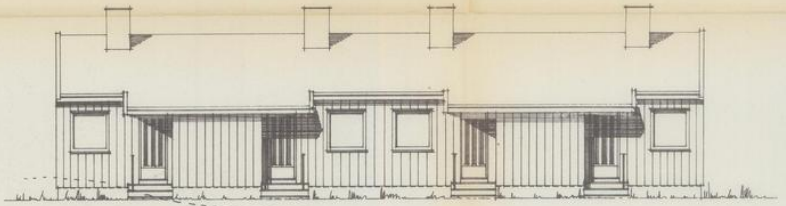
RETTET DAT

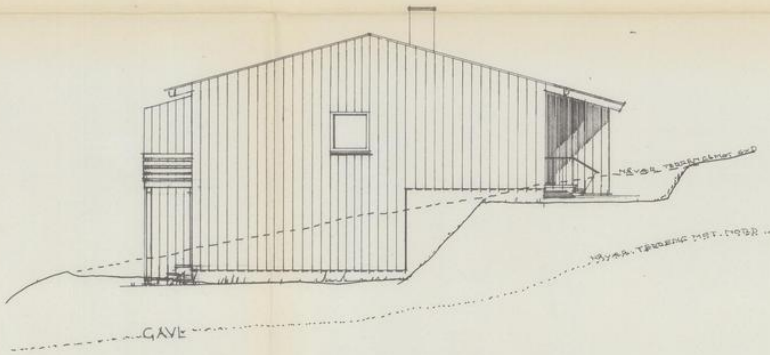
TEGN. NR

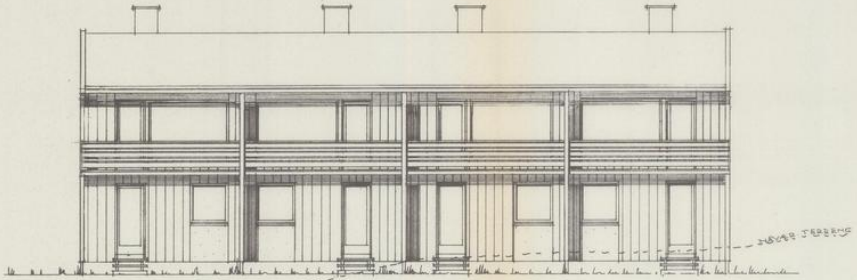
SIGN. W.L.

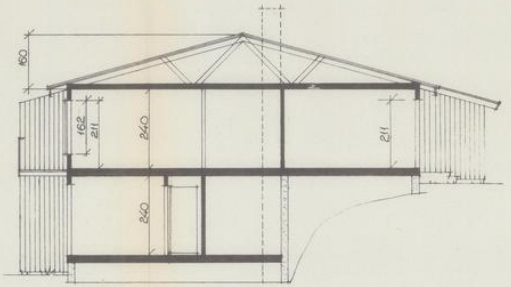
NBBL

Ø 07121-C.03









Nye leymige

F. B. nr. 367/73

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

HUS - C.4.

OPPDR. OMR.
FREDRIKSTAD OG
OMEGN B.B.L.
LISLEBY B.R.L.

TEGN. TITTEL
FASADER,
SNITT

1:100

RETTET DAT

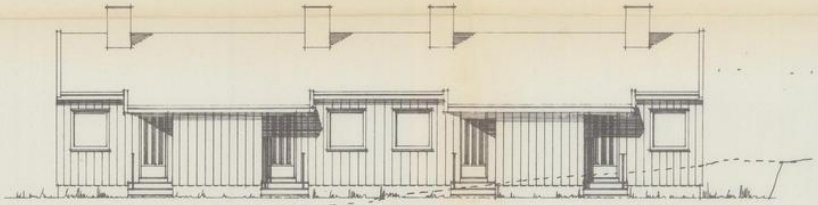
TEGN. N:

NBBL

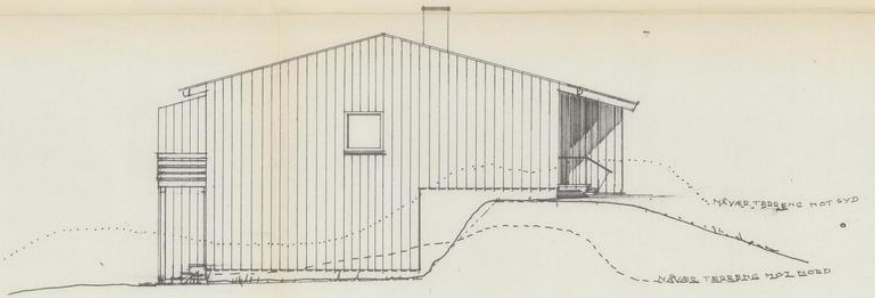
Ø.S.

PEL

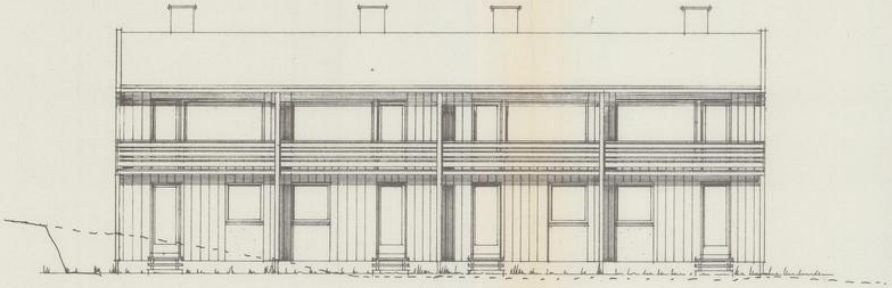
W.L. Ø7121-C.03



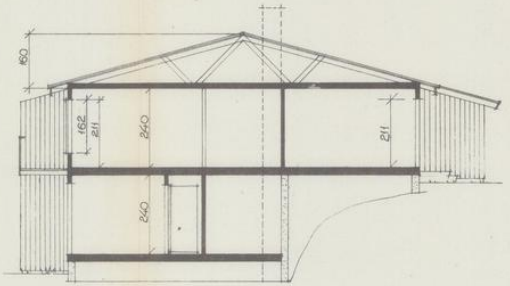
INNGANGSFASADE



GAVL (MOT NORD)



HAGEFASADE



Nye tegninger

F. B. nr. 367/63

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

HUS-C.5.

OPPDR. GIVER:
FREDRIKSTAD OG
OMEGN B.B.L.
LISLEBY B.R.L.

TEGN. TITTEL
FASADER,
SNITT

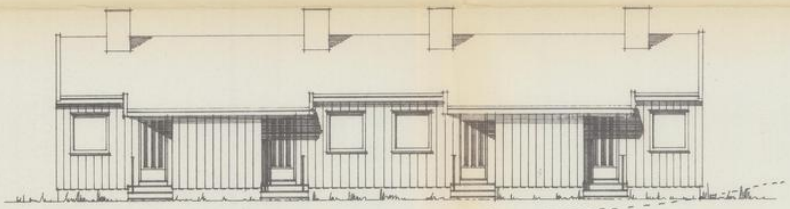
1:100

RETTET DAT

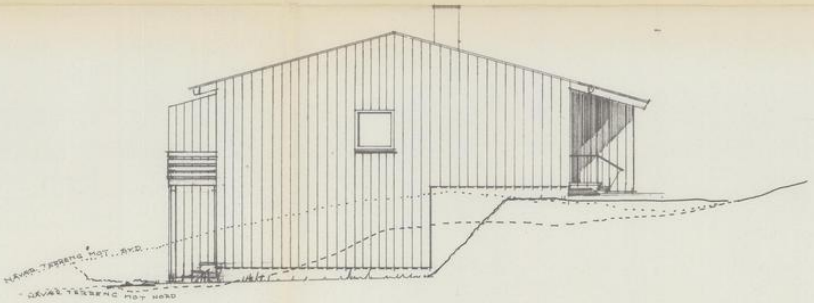
TEGN. N

SIGN. W.L. Ø7121-C.03

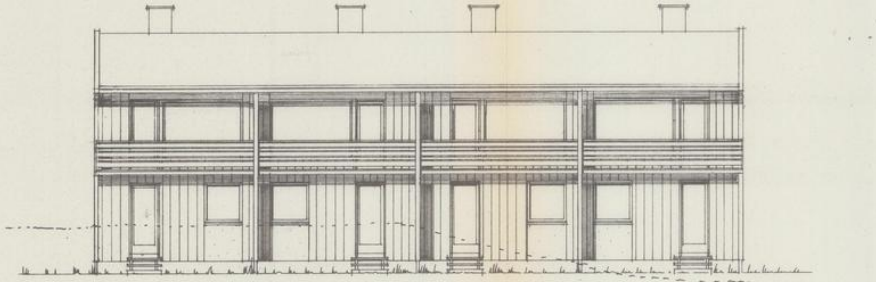
NBBL



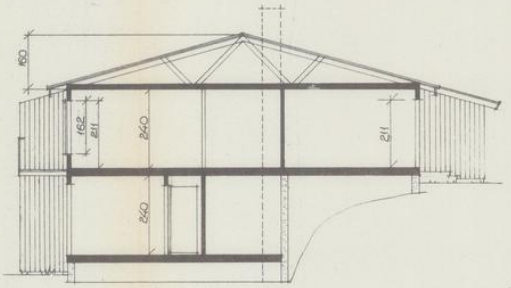
INNGANGSFASADE



GAVL



HAGEFASADE



Nytt tegningsnr.

F. B. nr. 367/73

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

HUS-C.6.

OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG
OMEGN B.B.L.
LISLEBY B.R.L.

TEGN. TITEL
FASADER,
SNITT

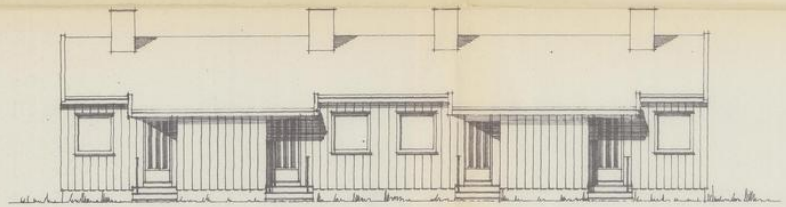
M. 1:100

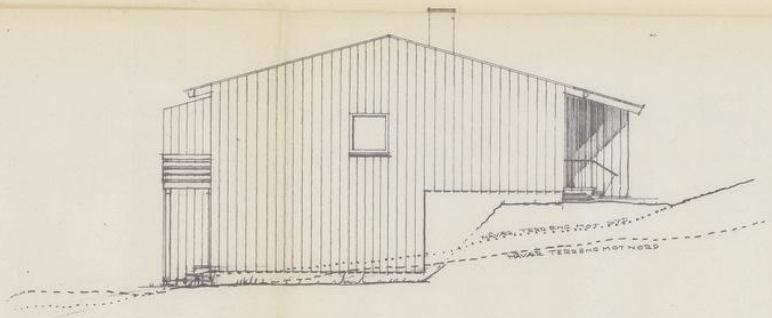
RETTET DAT

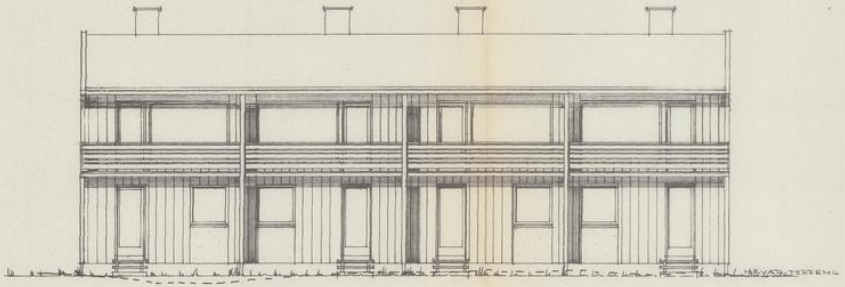
TEGN. NR.
Ø7121-C.03

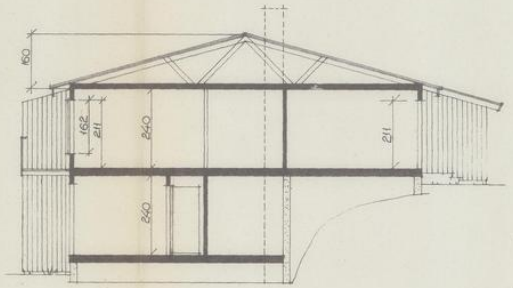
NBBL
Ø 3.7
PEL

SGN. W.L.









Nye bygninger

F. B. nr. 367/43
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

HUS-C.7.

OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
LISLEBY B.R.L.

TEGN. TITTEL
FASADER, SNITT

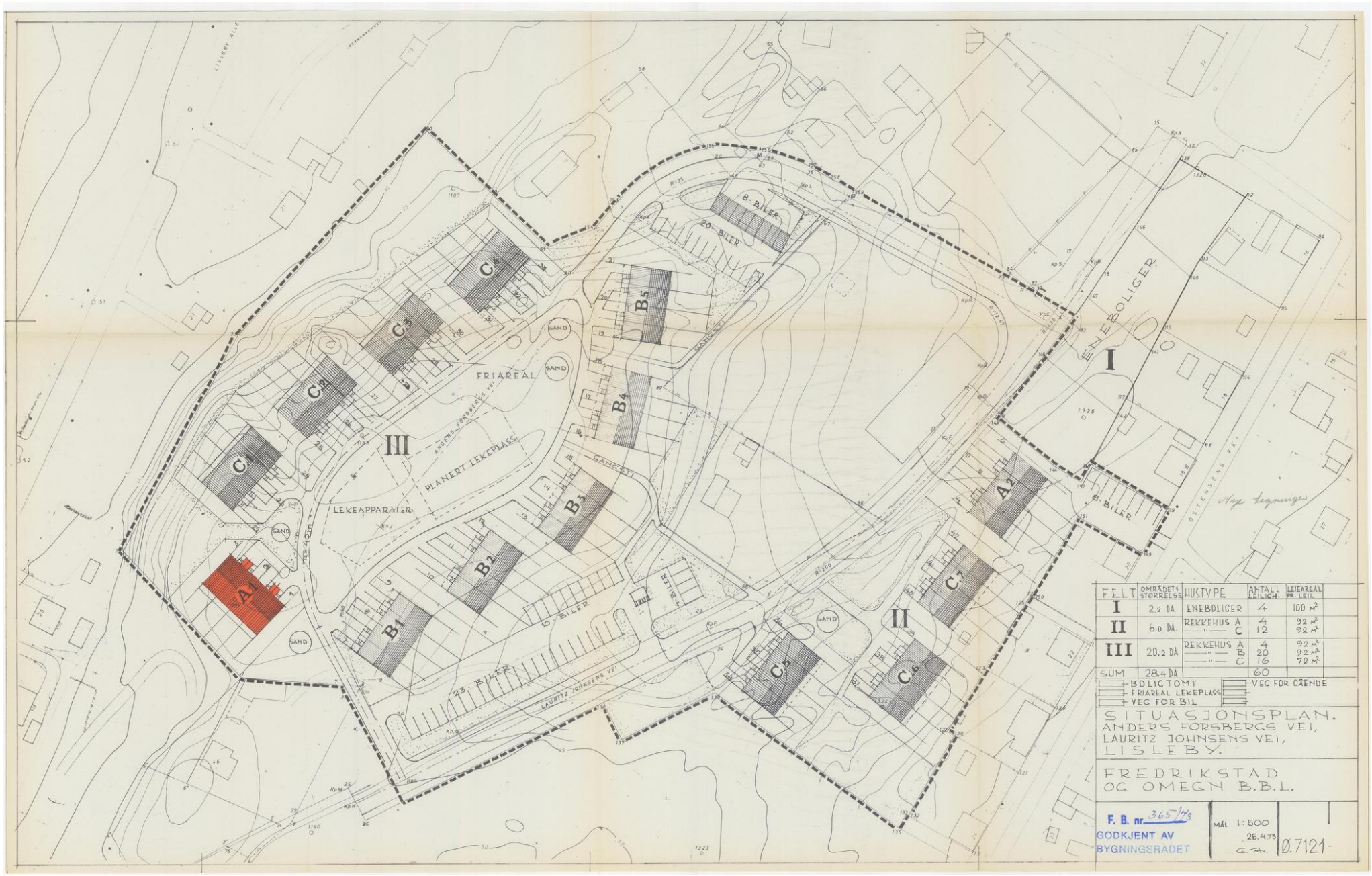
1:100

RETTET DAT

TEGN. N

NBBL

Ø7121-C.03



FELT	OMRÅDETS STØRRELSE	HUSTYPE	ANTALL LEILIGH.	LEIEAREAL PR. LEIL.
I	2.2 DA.	ENEBOLIGER	4	100 m²
II	6.0 DA.	REKKEHUS A	4	92 m²
		—"— C	12	92 m²
III	20.2 DA	REKKEHUS A	4	92 m²
		—"— B	20	92 m²
		—"— C	16	72 m²
SUM	28.4 DA		60	

BOLIGTOMT — VEG FOR GÅENDE
FRIAREAL LEKEPLASS — VEG FOR BIL

SITUASJONSPLAN.
ANDERS FORSBERGS VEI,
LAURITZ JOHNSENS VEI,
LISLEBY.

FREDRIKSTAD
OG OMEGN B.B.L.

F. B. nr. 365/73
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

MÅL 1:500
26.4.73
G. St.

Ø.7121-

Brukstillatelse.

Etter foretatt befaring er rekkehusene C.1.-C.2.-C3.-C4.og C5. samt B1. B2. på byggefeltet Lisleby Borettslag tillatt tatt i bruk.
For ferdigattest kan utstedes må gjenstående arbeider være ferdige.
Det må dessuten foreligge ferdigmelding for vann og kloakk, ildstedkontroll ved brannvesenet, samt oppsatt husnummerskilt.

Fredrikstad bygningsvesen 2/12-1975

T. Narve Ludvigsen
bygningssjef

bygningskontrollör

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Anders Forsbergs vei 12C, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 205/169/0/0

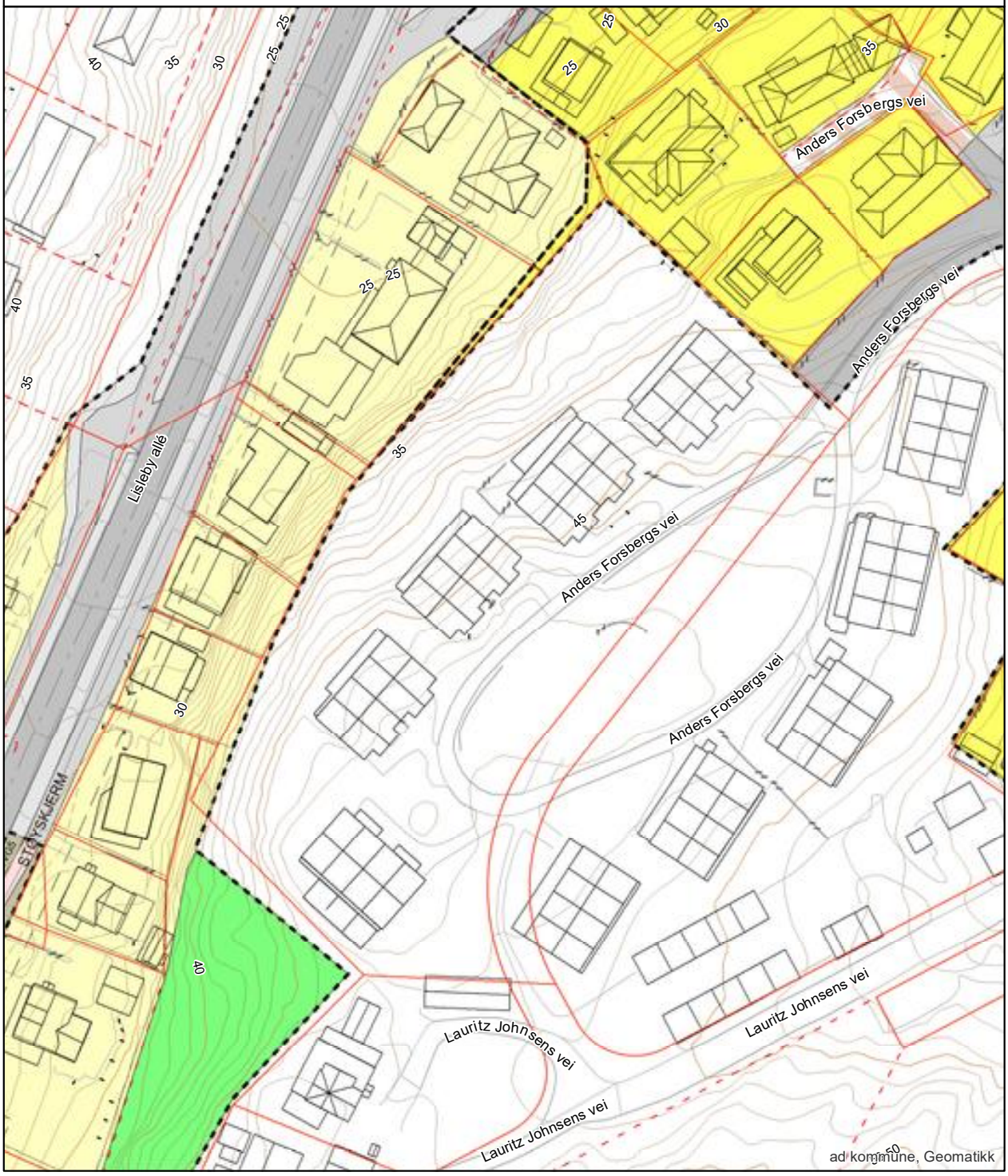
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-17

N

Planident: 319
Ikrafttredelsesdato: 14.2.1991
Plannavn: Lisleby alle

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.



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
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- 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) Infrastrukturssone

- 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
- H740 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone

- 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

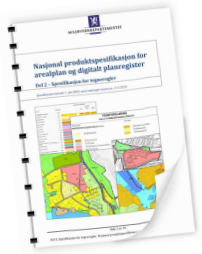
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

FLATER

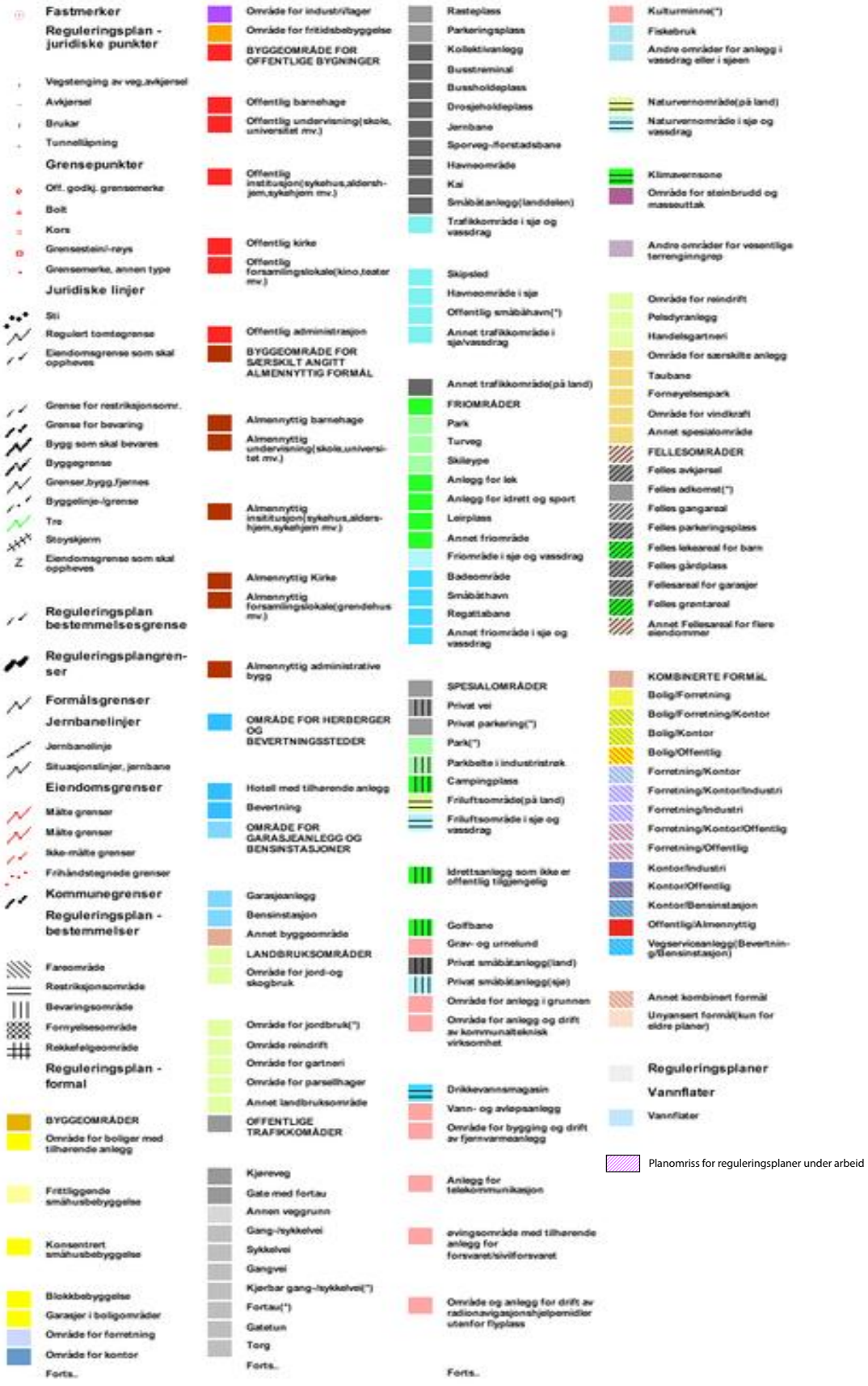
Plananmrks for reguleringsplaner under arbeid



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

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Plan nr.: 319

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NY LISLEBY ALLE, FREDRIKSTAD

§ 1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

BOLIGOMRÅDER

§ 2 Bebyggelsen skal være frittliggende bolighus i maksimalt 2 etasjer. Av tomtens bruttoareal skal ikke mer enn 25% være bebygget areal (BYA).

§ 3 For hver bolig skal det på egen grunn sikres oppstillingsplass for 2 biler.

§ 4 Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får god form og materialbruk.

§ 5 Frisikt er angitt med frisiktlinje.
Mellom vei og frisiktlinje skal vegetasjon eller gjerder være lavere enn 75 cm.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 6 I område for tunnel omfatter planen ikke areal på terrengnivå.

UNNTAK

§ 7 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av Plan- og bygningsloven og bygningsvedtekter for Fredrikstad kommune.

FREDRIKSTAD KOMMUNE,planavdelingen, 20. desember 1989
revidert 26. november 1990

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Anders Forsbergs vei 12C, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 205/169/0/0

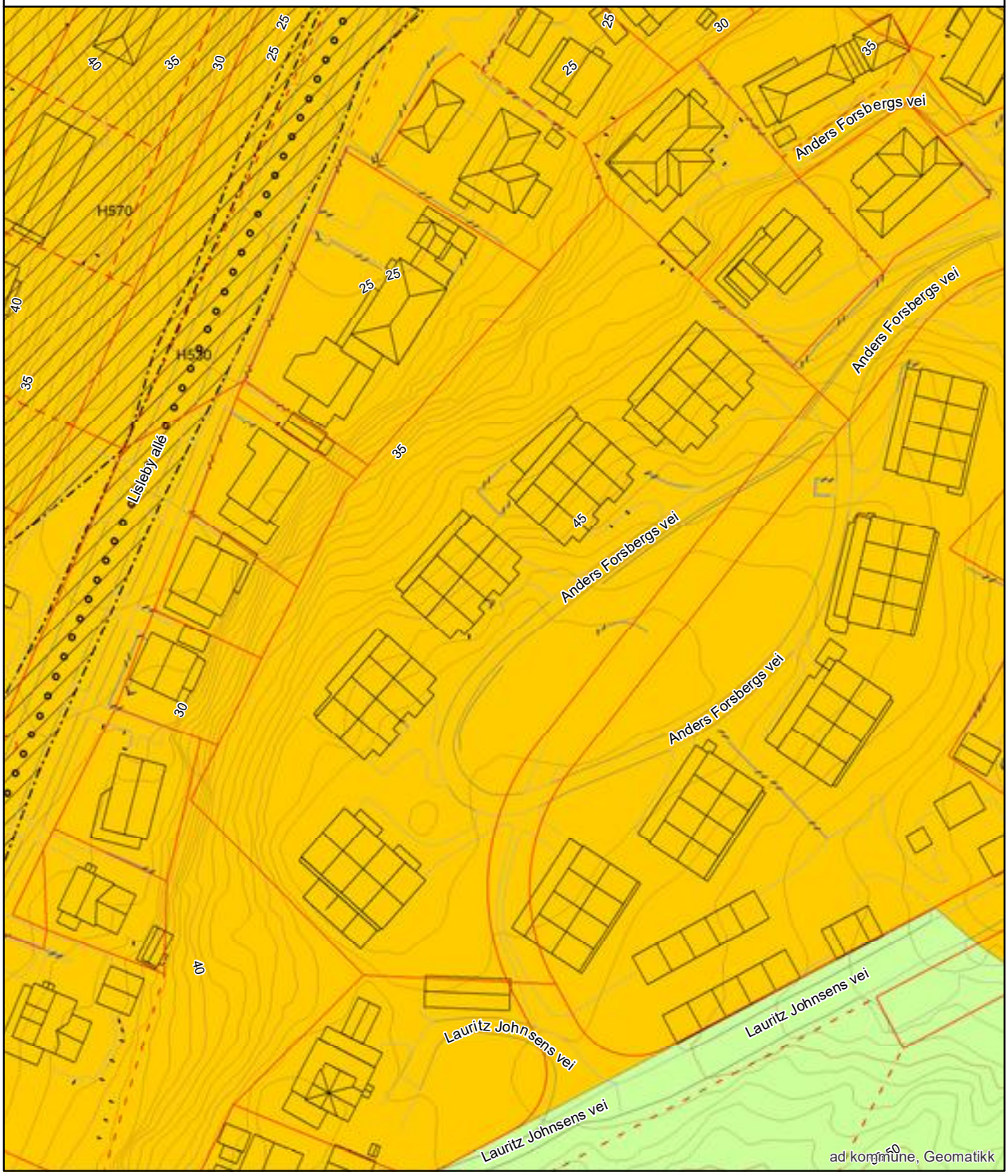
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-17

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.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Anders Forsbergs vei 12C, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 205/169/0/0

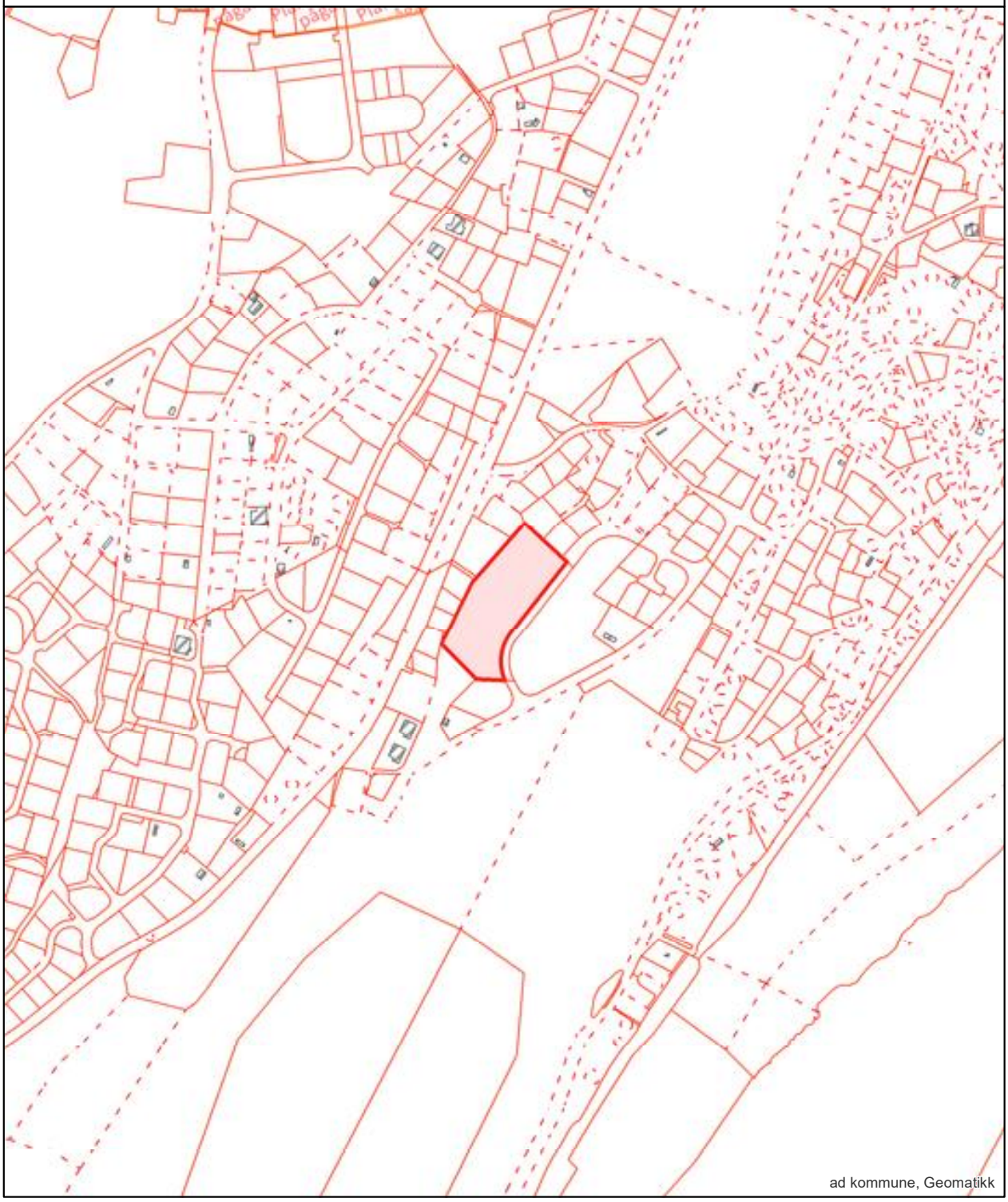
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-12-17

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-205/169/0

Bruksnavn	ANTON FORSBERGSVEI 10-30	Beregnet areal	8 007.6
Etablert dato	18.10.1993	Historisk oppgitt areal	8 012.4
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Lisleby Borettslag	952515551	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	16.11.2023	16.11.2023		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	31.03.2017	31.03.2017		
AF - Annen forretningstype	30.03.2017	30.03.2017		
AF - Annen forretningstype	30.03.2017	30.03.2017		
AF - Annen forretningstype	30.03.2017	30.03.2017		
AF - Annen forretningstype	03.01.2013	03.01.2013		
AF - Annen forretningstype	30.01.2008	31.01.2008		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
GF - Grunneiendom fra feste	26.10.1993			

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
☑	☐	☐	☐	☐		8 007.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6256155	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6256163	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6256171	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6256236	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193822576	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977480	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977499	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977502	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977510	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977529	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977537	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977545	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977553	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

193977561	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977588	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977596	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977618	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977626	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977634	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193977642	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 6256155: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 6256163: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 6256171: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 6256236: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193822576: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977480: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977499: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977502: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977510: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977529: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977537: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977545: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977553: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977561: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977588: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977596: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977618: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977626: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977634: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 193977642: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	85.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	85.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1974	15.12.1974

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Anders Forsbergs vei	10A		1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	10B		1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	10C		1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	10D		1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	12A		1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	12B		1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	12C		1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	12D		1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	14A		1619 FREDRIKSTAD

Anders Forsbergs vei	14B	1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	14C	1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	14D	1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	16A	1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	16B	1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	16C	1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	16D	1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	18A	1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	18B	1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	18C	1619 FREDRIKSTAD
Anders Forsbergs vei	18D	1619 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

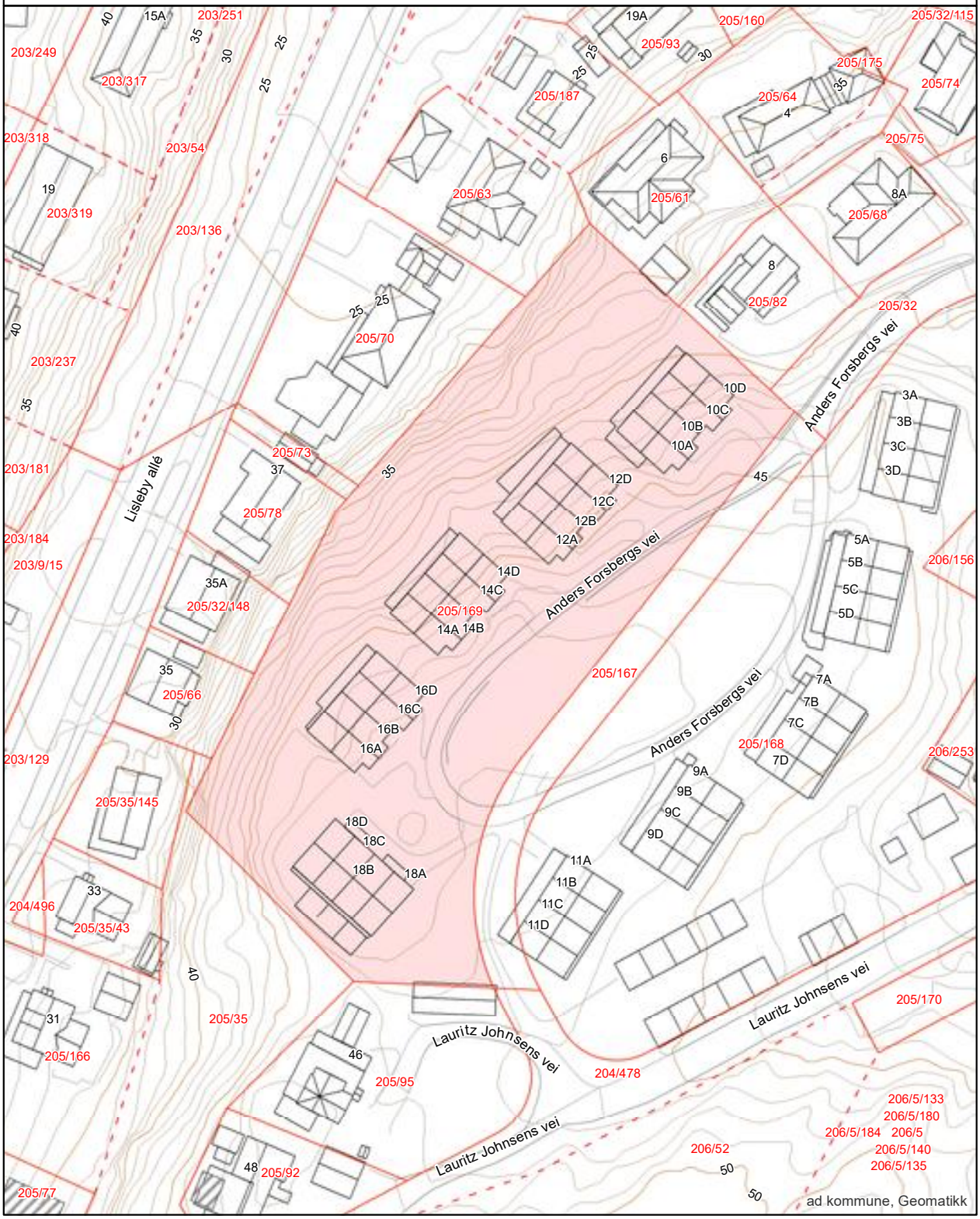
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Anders Forsbergs vei 12C, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 205/169/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-17

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Anders Forsbergs vei 12C, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 205/169/0/0

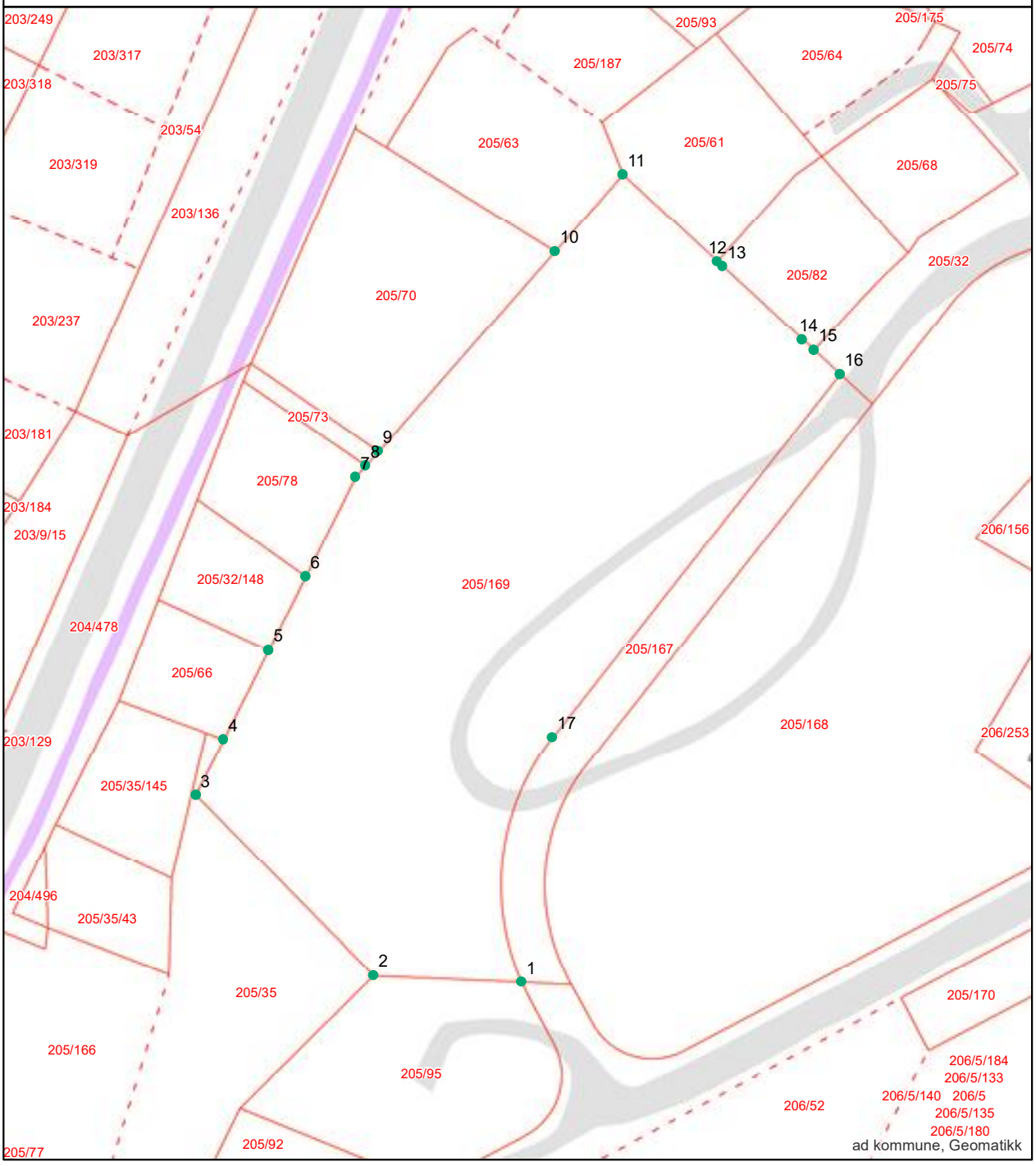
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-17

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 : 17.12.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
8007.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566828.10257	612331.021668	Ikke spesifisert	27.39	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6566829.32768	612303.674268	Ikke spesifisert	46.78	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6566862.63454	612270.852412	Ikke spesifisert	11.5	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6566872.91365	612275.996333	Ikke spesifisert	18.5	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6566889.43821	612284.289818	Ikke spesifisert	15.2	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6566903.02006	612291.112702	Ikke spesifisert	20.57	Ukjent		Totalstasjon	14	0
7	6566921.4045	612300.332223	Ikke spesifisert	2.86	Ukjent		Totalstasjon	14	0
8	6566923.54157	612302.216743	Ikke spesifisert	3.52	Ukjent		Totalstasjon	14	0
9	6566926.18057	612304.547713	Ikke spesifisert	49.32	Ukjent		Totalstasjon	14	0
10	6566963.10937	612337.212953	Ikke spesifisert	18.94	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
11	6566977.28744	612349.752544	Ikke spesifisert	23.69	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
12	6566961.26724	612367.175152	Fjell	1.32	Kamjern		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6566960.3816	612368.148256	Ikke spesifisert	20.01	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
14	6566946.83719	612382.868613	Ikke spesifisert	2.88	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
15	6566944.902	612385.00022	Ikke spesifisert	6.62	Ukjent		Totalstasjon	13	0
16	6566940.41317	612389.861174	Ikke spesifisert	85.66	Umerket		Totalstasjon	14	0
17	6566873.28465	612336.708827	Ikke spesifisert	47.9	Ukjent		Totalstasjon	14	44.022

Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.12.2025

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 17.12.2025

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 205 / 169 / 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

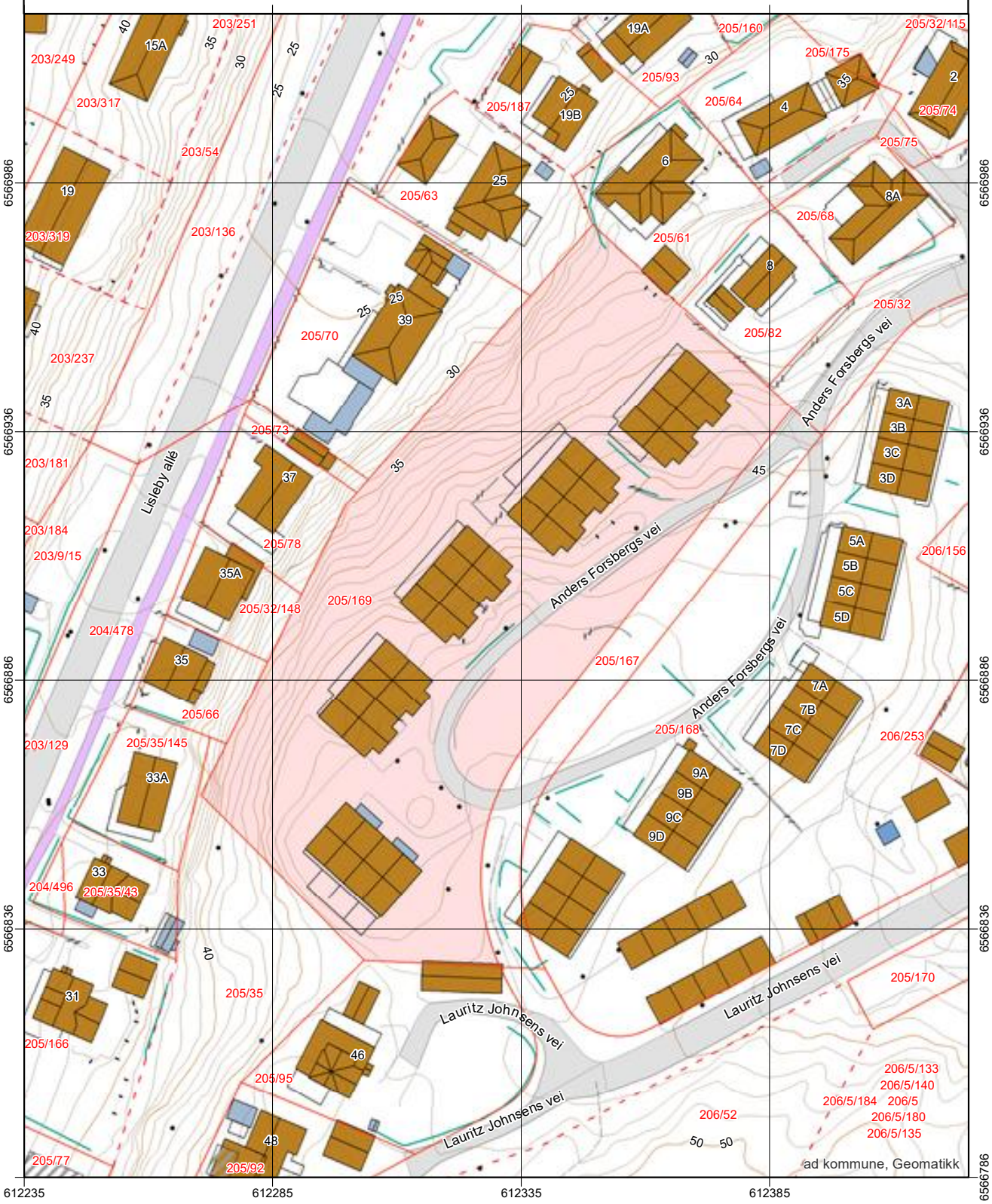
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Anders Forsbergs vei 12C, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 205/169/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-17

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



Grunnkart

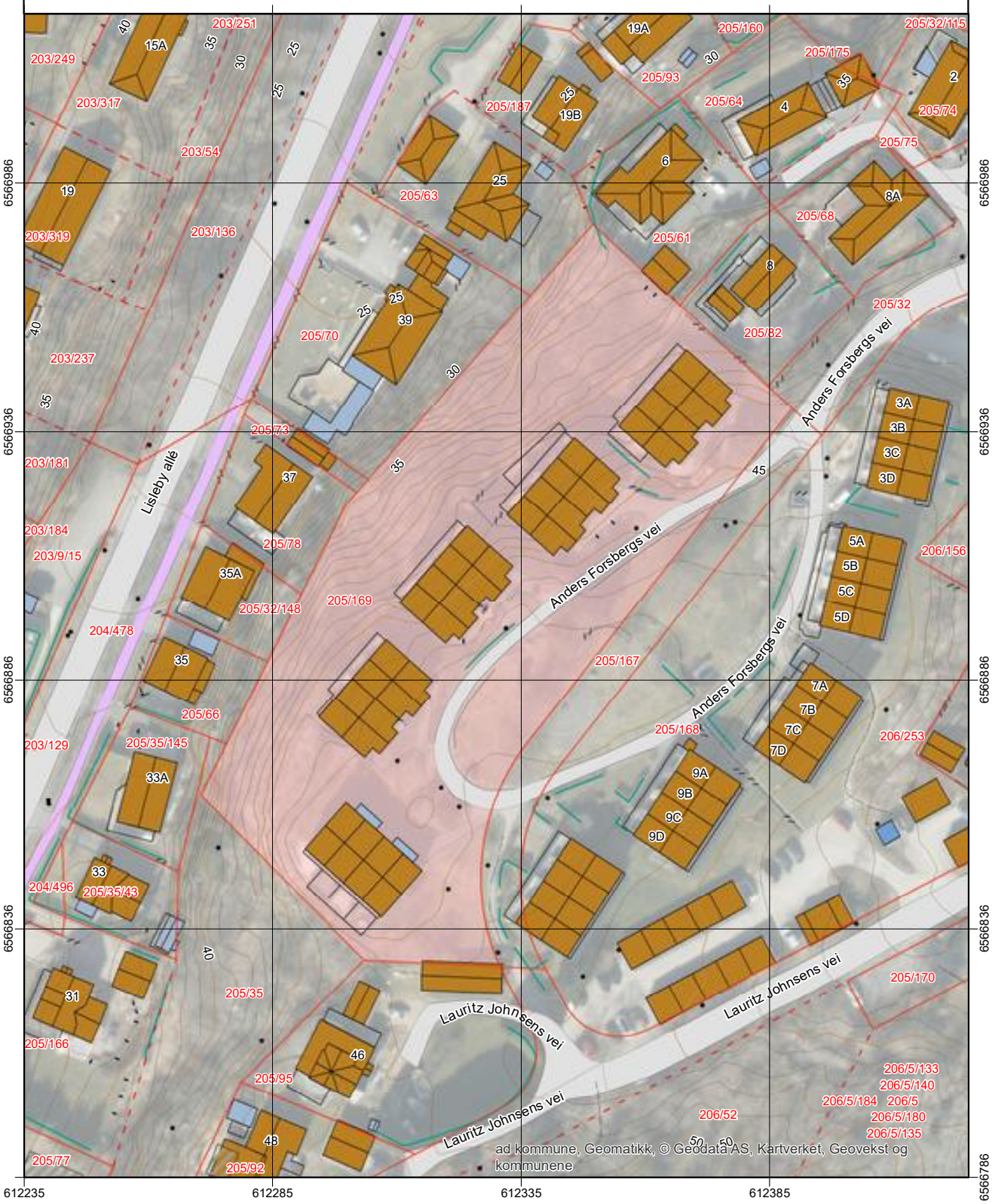
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Anders Forsbergs vei 12C, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 205/169/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-17

N

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



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

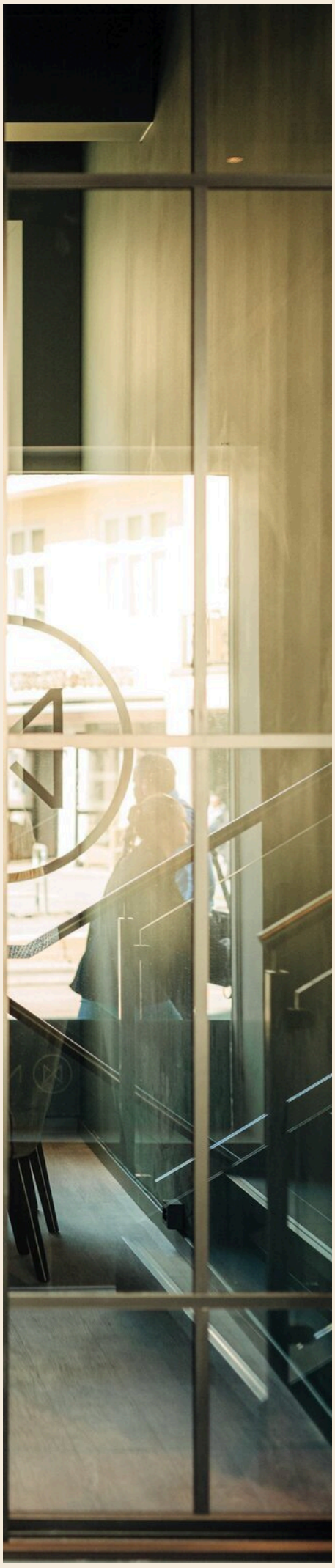
Velkommen til

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.

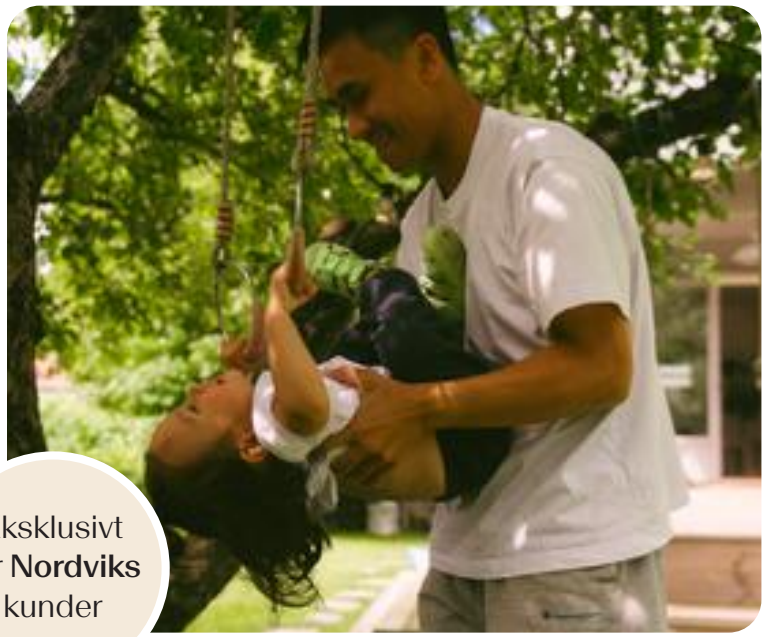
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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: 30-0274/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Anders Forsbergs vei 12C 1619 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 205, bnr 169 (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
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
m.flodin@nordvikbolig.no
948 72 136