NORDVIK

Nabbetorpveien 25A

2 soverom | 72 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Nabbetorpveien 25A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Vedlegg
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.08.2026









Nøkkelinformasjon

Stilfullt modernisert 3-roms leilighet i Gamlebyens naturskjønne nabolag. Flott utsikt og gode lysforhold fra 4. etasje.

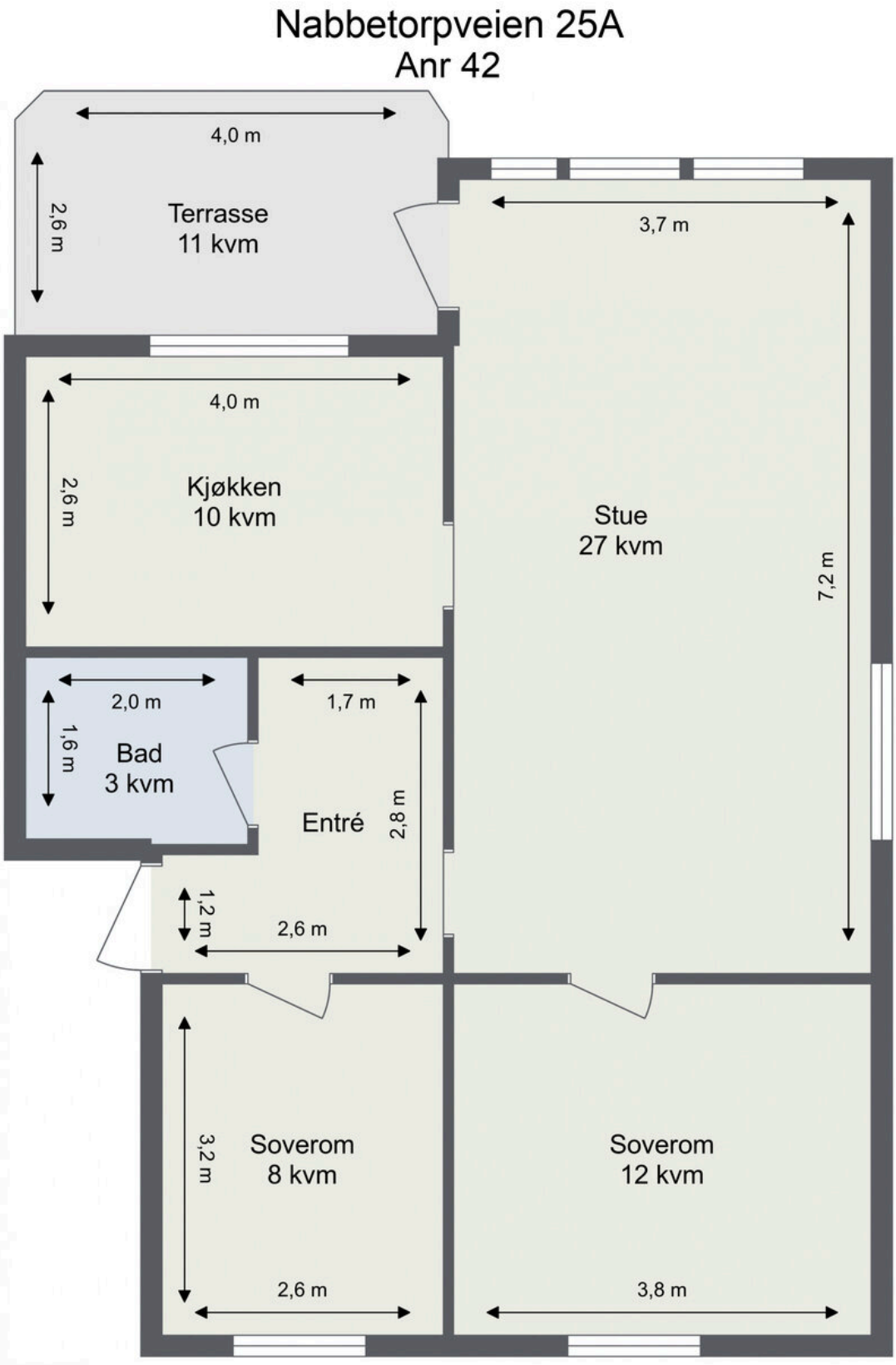
Prisantydning	**2 950 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 255 244,-**
Fellesgjeld	**304 154,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 600,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Leiligheten ligger i en vakker allé med gamle trær, en kort spasertur unna Gamlebyen og nær alle tenkelige fasiliteter. Det er kort vei til butikker, turområder, utebad om sommeren, restauranter og flere skoler og barnehager. Byferge og buss tar deg raskt til sentrum. Dette rolige nabolaget er praktisk og vennlig i alle henseender. Den velholdte teglsteinsblokken fra 1970 omkranses av frodige, velstelte fellesområder. Hjørneleiligheten ligger i 4. etasje og har vestvendt balkong med nydelig utsikt mot både Domkirken og Fredrikstadbrua. Rom og overflater har blitt kyndig oppgradert i senere år og fremstår både smakfullt og moderne, med elegant fargeholdning og vakker, naturlig parkett. Boligen har smart planløsning og lys fra tre retninger.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 82 kvm



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






DANTE



































1760936708756







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0126/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nabbetorpveien 25A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303, bnr 715 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune
Andelsnr 42 i Presteløkka 2 Borettslag, org.nr. 950058846

Selger
Vibeke Jerkaas

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)
304 154,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 254 154,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 255 244,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 264 744,- (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
1970

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Leilighet i 4. etasje.
4. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entre, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad.
BRA-e: 10 kvm. Bod i kjeller på 5 kvm og bod på loft på 5 kvm.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Følgende rom disponeres av borettshaverne i fellesskap:
- Vaskekjeller med tørkerom.
- Felles loft for hver oppgang.
- Tilfluktsrom.
- Oppgangene.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Røyking er ikke tillatt i fellesarealene.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

Takhøyde 2,17–2,52 meter.

Innhold
Fra fellesgangen går du inn i entréen og blir antagelig overrasket, for fasaden kan godt gi forventninger om et interiør mer tidstypisk for 60- og 70-tallet. Her slår derimot en moderne klassisisme mot deg med skråstilte gulvfliser, hvite fyllingsdører, profilert listverk og sorte vegger. Det delikate understrekes av den elegante speilgarderoben som så kyndig har blitt tilpasset nisjen i det ene hjørnet.

Boligen har blitt påkostet og smakfullt oppgradert i senere år. De lune, balanserte fargene skaper en følelse

av velvære. Boligens originale parkett har blitt slipt og oljet. Resultatet er imponerende og gir en stofflighet som kunstige materialer ikke kan matche.

Stuens seksdelte vinduer fyller hele endeveggen. Trekroner, himmel og dagslys. Her er fargene dynamisk variert, med gråbrunt på to vegger og hvitt på de to andre. I taket løper downlights langs tre hjørner og gir en moderne fleksibilitet belysningen. Det avlange rommet deles enkelt inn i soner; spisestue, tv-stue. Sideveggene på peisovnen bidrar til en smart avgrensing av den varme sonen.

Kjøkkenet har åpen dør mot stuen. Her møter vi et intimt og svært funksjonelt kjøkken som har både stil og kvalitet på plass. Hvitevarene er integrerte. Innredningen er av ukjent merke og alder, og ble malt i forbindelse med oppgradering i 2025. Arbeidssonen dekkes av en benkeplate i heltre fra 2025, og de rene, hvite frontene har stilige, solide grep. Et godt vindu sørger for tilstrekkelig med lys.

Fra stuen går du ut på den inntrukne balkongen. Den måler 11 kvm og vender mot vest. Her er det skikkelig fint beiset gulvdekke. Tak og rekkverk luner og gjør plassen anvendelig store deler av året. Ved behov eller ønske kan man antagelig få denne glasset inn slik enkelte naboer har gjort. Her oppe i 4. etasje ser du langt, både mot Domkirken nede i byen og mot toppen av Fredrikstadbrua, og solen varmer godt om kvelden.

Baderommet ble pusset opp i 2008 og har, i likhet med entréen, fått skråstilte fliser, noe som bidrar til helhetsfølelsen. Vaskemaskinen skyves inn i en fin, spesialbygd benk, og i hjørnet står et praktisk dusjkabinett. Dette er på alle måter et delikat bad.

Det største soverommet har utsikt mot løvtrærne, og en pen speilgarderobe langs hele veggen holder på klærne, i tillegg til at den utvider følelsen av romstørrelse. Det andre soverommet er et flott gjesterom eller kontor/barnerom, alt etter hvordan behovene dine er. Denne boligen passer utmerket for små familier, par og enslige i alle aldre, så sant man kan gå i trapper.

Både på loftet og i kjelleren har leiligheten nyttige oppbevaringsboder. Dessuten er det felles vaskekjeller med tørkerom i kjelleren.

Standard
Leiligheten er oppført i 1970 og ligger i en bygning med fem etasjer. Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg og naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Dette bidrar til en oppdatert boligstandard.

Det er utført flere moderniseringer de siste årene, inkludert maling av kjøkkeninnredning, bytte av benkeplate og oppgradering av innvendige flater. Parkettgulvet er slipt og oljet, noe som gir et oppfrisket inntrykk.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Vinduene og ytterdørene er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. På badet er det registrert manglende fall rundt sluket, og sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

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

Parkering
Felles utvendig parkeringsplass. Det er montert to ladebokser tilknyttet Charge 365. Mulighet for leie av garasjeplass.

Modernisering og påkostninger
2025: Malt kjøkkeninnredning, bytta benkeplate, tatt ned overskap og montert nye hyller
2024: Slipt og oljet parkettgulv. Oljet med holdbar to-komponent olje.
2024: Malt innvendige flater

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Spm. 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Jeg antar at kjøleskapet er ganske gammelt - det blinker med lyset av og til, men virker som det skal.

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

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

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:

Boligen er oppført i 1970. Etasjeskillerne er utført i betong. Vinduer i boligen er av typen toppsving med 2-lags glass. Det er også vinduer av typen fastkarm/toppsving med 2-lags glass. Vinduene er oppgitt å ha alder 1988-2005. Balkong er oppført.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Totalt antall avvik: 3 stk.

1 Vinduer og ytterdører
Det er registrert at vinduene er av eldre dato og at over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått; dette vurderes å gi redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Det er registrert at ytterdør/balkongdør også har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid, noe som gir redusert tetthet og redusert funksjon, og videre oppfølging/utbedring anbefales.

4.1.2 Bad – Gulv
Det ble registrert at sluket ikke var tilgjengelig for inspeksjon, noe som medfører manglende mulighet for verifisering av tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet og gir en usikker tilstand. Manglende fall på minimum 1:50 rundt sluket er registrert, noe som medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

4.1.3 Bad – Membran og tettesjikt
Det vurderes at våtrommets smøremembran har begrenset gjenværende brukstid basert på alder (renoveringsår 2008) og observerte forhold. Videre oppfølging og jevnlig kontroll anbefales, og utbedring bør vurderes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen anmerkninger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen avvik.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Ingen anmerkninger

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
Energimerking på boligen er F
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Peis/vedovn
- Elektrisk gulvvarme

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

Det ble sist utført tilsyn av fyringsanlegget den 30.11.2023. Ingen registrerte pålett/mangelr vedrørende piper og ildsteder. Røykløp feid/sjekket: 24.11.2025.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 5700 kWh | Strømkostnad forrige år: 5756 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 09.10.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Nedbetaling andel fellesgjeld, kommunale avgifter, tv/internett, trappevask, måking, gressklipping, styre-, forretning- og regnskapshonorar, vedlikehold, m.m.

Kommunale avgifter
Komm.avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 1000 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 801 714,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 206 855,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd/TV. Avtale med Telenor, fibernett/ Komplett 50 m/T-We. Dette er inkl. i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Presteløkka 2 borettslag ble etablert i årene 1965-1967 og består av 84 boenheter.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert.

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.

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 304 154,-pr. 28.07.2026

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: OBOS Factoring.

Leilighetens andel gjeld og lånevilkår:
Bank: Husbanken
Lånenummer: 11440924
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11440924630
Restsaldo: 49 430,81
Kapitalkostnader:
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207738859
Restsaldo: 189 939,89
Kapitalkostnader: 1 465,08
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208036742
Restsaldo: 39 283,81
Kapitalkostnader: 235,08
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208390155
Restsaldo: 25 500,10
Kapitalkostnader: 148,37
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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.

Fellesformue
Kr 34 108,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Valgfri dugnad to ganger i året

Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 78963081

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 189 kvm (Eiertomt)
Bak alléens høye løvtrær, med en hekk mot veien finner vi Nabbetorpveien 25A. Leiligheten ligger i 4. og øverste etasje av en blokk med pen, rød teglsteinskledning og lysere fasadeplater som markerer de to inngangspartiene.

Terrenget rundt blokken er bemerkelsesverdig flatt, noe som mange steder gir langstrakt utsikt selv fra bakkehøyde i åpningene mellom bygningene. Foran inngangsdørene er gangveiene asfaltert, og inntil hekken kan man parkere bilen. Der finnes det også elbilladere. Et garasjebygg tilhører blokken, og der kan man søke om plass.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nabbetorpveien har sykkelfelt og en lang allé av gamle løvtrær. Nummer 25 ligger en kort spasertur unna Gamlebyen, som er Nord-Europas best bevarte festningsby. Vollgravene med sine store løvtrær og de åpne gresslettene grenser tett opp mot dette fredelige nabolaget, som dermed befinner seg midt i smørøyet.

Her finnes alt man trenger i svært kort avstand; dagligvarer, trelast, bussforbindelse ved foten av Fredrikstadbrua, golfbane og svømmehall. Om sommeren åpnes Kongstenhallens populære utebad der du bader i åpent landskap, omkranset av hundreårige piletrær og med Kongsten Fort som nærmeste nabo. Vil du på kafébesøk eller spise på restaurant, tilbyr Gamlebyen noe for enhver smak i historiske omgivelser. Man finner alltid noe spennende på torgmarkedet om sommeren.

Byfergen er gratis og går ofte både til sentrum, Isegran, Kråkerøy og Gressvik. Vil du til Fredrikstad sentrum, er turen 2 km inn til gågaten og kinoen, hvis du tar fergen fra Gamlebyen. Over Fredrikstadbrua er turen litt lenger.

Utenfor Gamlebyen bølger golfbanen seg pent inn mot lysløypa, der store partier er naturreservat. I nabolaget er det i det hele tatt mye som er vernet. Det har sikret området et helhetlig historisk preg. Nabbetorpveien har mest bebyggelse fra rett etter krigen, men også noen eldre boliger. Naboene har vært flinke med vedlikehold. Selve Nabbetorpveien er en lang allé. På begge sider vokser gamle eiketrær, lønn og hestekastanje. Det er vakkert, og folk liker å gå tur her - enten på vei til Gamlebyen eller i motsatt retning, mot den skogkledde Glommastien som snor seg oppover langs elven.

Lenger bort i gata finner man Gudeberg ungdomsskole. Dette er praktisk hvis man har barn og gir dessuten liv til området. Med tanke på skoler er dessuten Children's International School noen hundre meter unna, samt tre forskjellige barnehager. Dette er et svært praktisk og menneskevennlig område der folk i alle aldre kan trives.

Bebyggelse
Blokkleilighet over 4 etasjer pluss kjeller.

Blokken ble bygget i 1970 og utgjør sammen med flere lignende lavblokker Presteløkka II borettslag, som til sammen rommer 83 boliger. Blokkene deler i stor grad de enorme fellesplenene som strekker seg mellom byggene – frodige rekreasjonsområder som innbyr til lek og sosialt samkvem mellom beboerne. Blokken fremstår svært velholdt. For eksempel ble alle vinduene skiftet mellom 1988 og 2013. Teglsteinsmurene har enten blitt fornyet, eller så var murerjobben i 1970 særdeles bra.

Skoler og barnehager
Gudevold barnehage.
Vaterland barnehage.
Kongsten barnehage.
Gudeberg barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert, 09.03.2010 for rehabilitering av vvs-anlegg og bad.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger (01.10.1962) Fremviste tegninger samsvarer med dagens bruk. Det kan være avvik fra dagens

rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Omfattes av reguleringsplan 19 for del av Presteløkka, med formål kjørevei, blokkbebyggelse og garasje.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

3107/303/715:
07.10.1992 - Dokumentnr: 9189 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 083,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 250,-

Samlet skal selger betale kr. 153 508,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2026

Ansvarlig megler
Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

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).

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Nabbetorpveien 25A

Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskol...	2 min
373 elever, 22 klasser	0.1 km
Childrens International School...	9 min
231 elever, 12 klasser	0.8 km
Sagabakken skole (1-7 kl.)	5 min
246 elever, 15 klasser	2.3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	19 min
90 elever	1.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min

Ladepunkt for el-bil

Kongstenhallen	10 min
Circle K Østsiden	12 min

Offentlig transport

Gudeberg skole	2 min
Linje 116, 199	0.2 km
Fredrikstad stasjon	21 min
Linje RE20, RX20	1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

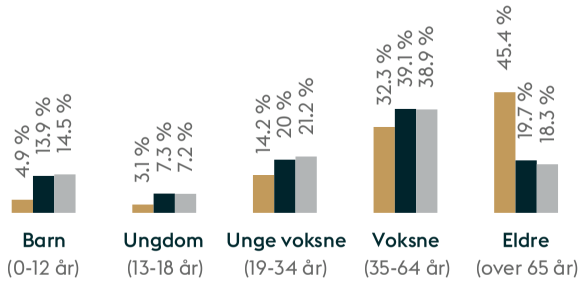
Barnehager

Gudevold barnehage (0-5 år)	4 min
85 barn	0.4 km
Vaterland barnehage (1-5 år)	14 min
24 barn	1.3 km
Kongsten barnehage (1-5 år)	15 min
48 barn	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Fredrikstad Øst	7 min
Kiwi Borgarveien	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gudeberg/Mineberget	1 642	1 003
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Gudeberg barne og ungdomsskole	1 min
Fyrveien balløkke	7 min
Actic Kongstenhallen	9 min
Centrum Helsestudio	7 min

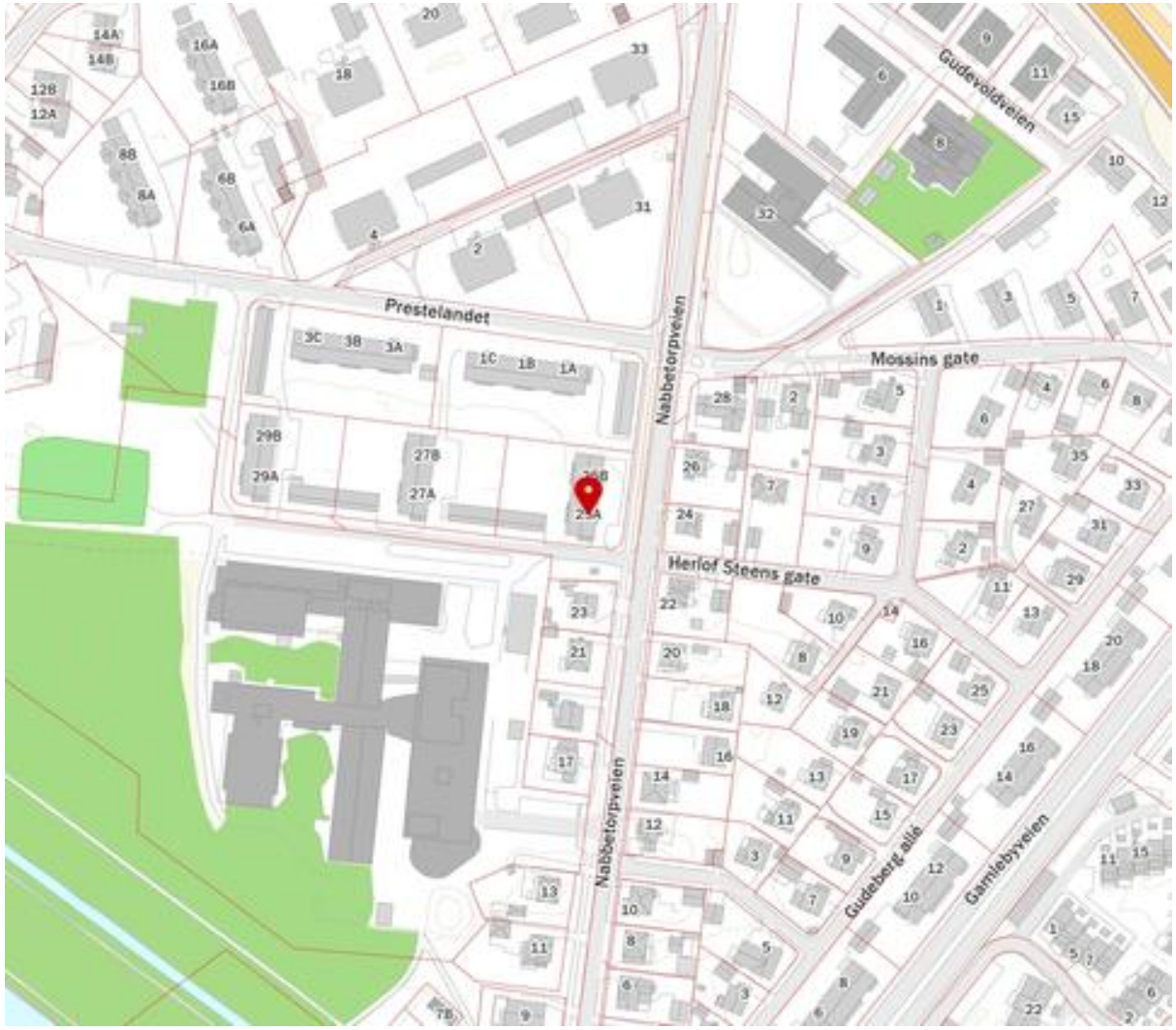
«Kort vei til sentrum, og handelsområder. Kort vei til gamlebyen og lysløype samt Glommastien.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Nabbetorpveien 25A
1632 Gamle Fredrikstad

Fredrikstad Kommune

Gnr. 303, **Bnr.** 715

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
82 m²	**2**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**7**	**3**	**0**	**0**

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **03/08/2026** Rapportdato : **11/08/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

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

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

Rammeverk og standarder

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

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

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

Godkjent rapport – virkning

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

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

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

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

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

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

Begrensninger og skjulte forhold

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

Dokumentasjon fra eier

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

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

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

Risikokonstruksjoner

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

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

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

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

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

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

TG 0 Ingen registrerte avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG 1 Mindre avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG 2 Vesentlige avvik

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

Kjennetegn:

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

TG 3 Alvorlige avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG IU Ikke undersøkt

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

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

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

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

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

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

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

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

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

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Nabbetorpveien 25A, 1632 Gamle Fredrikstad
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 303, **Bnr.** 715, **Andelsnr.** 42
Hjemmelshaver	Vibeke Jerkaas
Eierform	Borettslag
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1966
Tomtestørrelse	Eiet tomt 2082 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

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

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

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
4. etg	72	10	-	11
Sum	**72**	**10**	**-**	**11**
Sum BRA	**82**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
4. etg	2,17–2,52 m

Måling

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

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**
Boligens BRA-e består av bod i kjeller på 5 kvm og en bod på loft med et målbart areal på 5 kvm

ROMINNDELING

BRA-i

4. etg:

Entre
Soverom
Soverom 2
Stue
Kjøkken
Bad

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig slettmalte, med enkelte murflater i entreen. Himlingene er også slettmalte i alle rom. Gulvene består av fliser i entreen og parkett i soverommene og stuen. Det er generelt en enhetlig og jevn standard på de innvendige overflatene.

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

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
82 m²	1	1	2

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1966. Etasjeskillerne er utført i betong.

Vinduer i boligen er av typen toppsving med 2-lags glass. Det er også vinduer av typen fastkarm/toppsving med 2-lags glass. Vinduene er oppgitt å ha alder 1988–2005. Balkong er oppført.

Etasjeskillere:
Betong

Vinduer:
Fastkarm, Toppsving – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget er utstyrt med rør-i-rør. Det elektriske anlegget er skjult, med ni sikringer registrert.

Ventilasjon
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

OM TOMTEN

Velstelte fellesarealer med plener, busker, trær og felles platting.

Grunnforhold

Ukjent

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten er oppført i 1966 og ligger i en bygning med fem etasjer. Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg og naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Dette bidrar til en oppdatert boligstandard.

Det er utført flere moderniseringer de siste årene, inkludert maling av kjøkkeninnredning, bytte av benkeplate og oppgradering av innvendige flater. Parkettgulvet er slipt og oljet, noe som gir et oppfrisket inntrykk.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Vinduene og ytterdørene er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. På badet er det registrert manglende fall rundt sluket, og sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger (01.10.1962) Fremviste tegninger samsvarer med dagens bruk

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (9.03.2010 for rehabilitering av vvs-anlegg og bad)
- Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Propcloud.no

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

BRANN OG SIKKERHET

- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5. år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2025: Malt kjøkkeninnredning, bytta benkeplate, tatt ned overskap og montert nye hyller
2024: Slipt og oljet parkettgulv
2024: Malt innvendige flater

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Peis/vedovn
- Elektrisk gulvvarme

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

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering
- Parkeringsmulighet utenfor boligen, ingen faste plasser og mulighet for på lade el-bil

TG 2 1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Toppsving; Toppsving/Fastkarm
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 2005; 1988; 2013

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert at vinduene er av eldre dato og at over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått; dette vurderes å gi redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Det er registrert at ytterdør/balkongdør også har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid, noe som gir redusert tetthet og redusert funksjon, og videre oppfølging/utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

Kjøkken

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

2. Avvik/Årsak: Bruks- og levetid for dør er forbigått

Stue

Ytterdøren/balkongdøren er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes dørens alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer av typen toppsving og fastkarm med 2-lags glass fra 1988 og 2005, samt ytterdører av eldre dato. Det er registrert normal aldersslitasje uten vesentlige skader på befaringsdagen. Eldre vinduer og dører har generelt høyere vedlikeholdsbehov enn nyere løsninger, og løpende vedlikehold må påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, med utskifting etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

TG 1 2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Balkong Vestvendt
- Type gulv: Terrassebord over betongdekke
- Type rekkverk: Plater
- Høyde rekkverk: 101 cm
- Overbygd: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Fallforhold og tilstand på tettesjiktet (papptekking) under terrassegulvet ble ikke mulig å kontrollere, og funksjonen vurderes derfor som usikker. Konstruksjonen bør følges opp ved tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning, og ved mistanke om svikt anbefales videre undersøkelser for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

1. Avvik/Årsak: Ukjent forhold og fall på tettesjikt (papptekking)

Det er ikke mulig å kontrollere fallforhold eller tilstanden på tettesjiktet under terrassegulvet, og funksjonen vurderes derfor som usikker. Forholdet skyldes at tettesjiktet og falloppbygningen ligger skjult under terrassegulvet og ikke er tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Dersom fallforholdene er mangelfulle eller tettesjiktet har redusert funksjon, kan vann bli stående på eller i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning, skjult skadeutvikling og fukt- eller råteskader i underliggende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge konstruksjonen opp ved tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Dersom det oppstår mistanke om svikt i tettesjikt eller falloppbygning, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Oppsummering av bygningsdel

Terrassen har en konstruksjon med papptekking som tettesjikt. Det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og konstruksjonen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er imidlertid usikkerhet knyttet til fallforhold og tilstanden på tettesjiktet under terrassegulvet, da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon. Dersom det oppstår mistanke om lekkasje eller fukt, anbefales nærmere undersøkelser. Rekkverkshøyde og utforming er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

TG 1 3. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue
- Type konstruksjon: Betong

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 Mindre avvik

Planavvik i etasjeskiller er målt til 3 mm over korte avstander og 9 mm over lengre avstander i stue; måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt, og tiltak vurderes ikke som nødvendige.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik <10mm / Total avvik <15mm (TG1)

Stue

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

Risiko/Konsekvens

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak. Gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i boligen er vurdert til å ha normale forhold. Gulvene fremstår som jevne og innenfor gjeldende toleransekrav, med mindre ujevnheter som er vanlige for konstruksjonens alder og type. Det ble ikke registrert vesentlige avvik eller unormale bevegelser på befaringsdagen. Ingen tiltak er nødvendige, da gulvets planhet anses å være tilfredsstillende.

4.1 BAD

TG 1 **4.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER**

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Takplater
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (tak)
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2008

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 2 **4.1.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

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

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluket er plassert under dusjkabinettet. Fallforholdet på gulvet utenfor sluk er målt til minimum 1:100, mens det i dusjsonen er registrert manglende fall på 1:50 rundt sluk. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er ivaretatt med 25 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, men nedslagsfeltet i dusjsonen er begrenset til mindre enn 0,8 meter ut fra sluk, avgrenset med dusjdører.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det ble registrert at sluket ikke var tilgjengelig for inspeksjon, noe som medfører manglende mulighet for verifisering av tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet og gir en usikker tilstand. Manglende fall på minimum 1:50 rundt sluket er registrert, noe som medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon

Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet skyldes at sluket var tildekket eller utilgjengelig, slik at utførelse og tilstand ikke kunne kontrolleres ved visuell befaring.

Risiko/Konsekvens

Når sluket ikke kan inspiseres, kan tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet ikke verifiseres. Eventuelle avvik, skader eller mangelfull utførelse kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører usikkerhet knyttet til slukets funksjon og tetthet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilkomst til sluket slik at tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet kan kontrolleres ved en senere inspeksjon.

2. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:50 rundt sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig fall rundt sluket kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til omkringliggende områder. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen. Utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

TG 2

4.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det vurderes at våtrommets smøremembran har begrenset gjenværende brukstid basert på alder (renoveringsår 2008) og observerte forhold. Videre oppfølging og jevnlig kontroll anbefales, og utbedring bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for smøremembran

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

Risiko/Konsekvens

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg i entre: **0**%

TG 1

4.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin
- Rørskap: VVS

Utstyr

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Rørskap VVS

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet er bygget med fliser på gulv og vegger, samt takplater i himlingen, og ble renovert i 2008. Det er registrert avvik som sluk som ikke er tilgjengelig for inspeksjon, manglende fall rundt sluk, og begrenset gjenværende levetid for smøremembranen. Disse forholdene medfører risiko for fuktproblemer og skadeutvikling. Det anbefales å utføre tiltak for å sikre slukets tilgjengelighet, forbedre fallforholdene, og følge opp våtrommet med jevnlig kontroll og vedlikehold.

TG 1 5. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Type: Ukjent
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Heltre
- Innredning: Underskap, Høyskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Ventilator mot det fri
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet har slettmalte vegger og tak, samt parkettgulv, og fremstår normalt vedlikeholdt. Innredningen består av underskap og høyskap med heltre benkeplate, samt integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringsdagen. Kjøkkenet fremstår generelt i god stand uten behov for umiddelbare tiltak.

TG 1 6.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2008
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: I rørskap
- Stoppekran testet: Nei

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene i boligen er av typen rør-i-rør og fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, og ingen avvik ble funnet. Som med alle vann- og avløpssystemer, må det påregnes løpende vedlikehold over tid for å sikre fortsatt god funksjon.

TG 1 7. VENTILASJON

Nøkkelfakta

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

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

8. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Felles trappeoppgang
- Antall sikringer: 9

Kontrollpunkter

- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: Ukjent
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget har en ukjent alder, men de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik på befaringsdagen. Videre dokumentasjon eller kontroll kan være aktuelt ved fremtidige oppgraderinger.

Total: 3 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Vinduer og ytterdører

Det er registrert at vinduene er av eldre dato og at over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått; dette vurderes å gi redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Det er registrert at ytterdør/balkongdør også har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid, noe som gir redusert tetthet og redusert funksjon, og videre oppfølging/utbedring anbefales.

4.1.2 Bad – Gulv

Det ble registrert at sluket ikke var tilgjengelig for inspeksjon, noe som medfører manglende mulighet for verifisering av tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet og gir en usikker tilstand. Manglende fall på minimum 1:50 rundt sluket er registrert, noe som medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

4.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Det vurderes at våtrommets smøremembran har begrenset gjenværende brukstid basert på alder (renoveringsår 2008) og observerte forhold. Videre oppfølging og jevnlig kontroll anbefales, og utbedring bør vurderes.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Om takstmann

Med bakgrunn som tømrer og videreutdanning innen byggteknikk har jeg en erfaring som kommer godt med i takstfaget. Jeg legger stor vekt på kvalitet og presisjon i arbeidet, og kombinerer praktisk erfaring med teknisk innsikt for å gi kundene trygge og profesjonelle resultater.



Ansvarlig for rapporten:
Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
+4741282036 | magnus@bolavi.no

11/08/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vibeke Jerkaas	9578-5992-4-3002821	2026-07-30 20:17:36

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. juli 2026

Oppdragsnummer
30-0126/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nabbetorpveien 25A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Vibeke Jerkaas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2024

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: 78963081
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg antar at kjøleskapet er ganske gammelt - det blinker med lyset av og til, men virker som det skal.

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

Eventuell kommentar: Det foreligger tilstandsrapport fra 2024 - før jeg kjøpte

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger tilstandsrapport fra 2024 med relevant info

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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: 30-0126/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vibeke Jerkaas	**2026-07-30**

Identifikasjon

Vibeke Jerkaas

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

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Line Pettersen
Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: line.pettersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 30-0126/26 . Vår ref.: 3524-1-042 Dato: 28.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	PRESTELØKKA II BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950058846
Andelseier:	Jerkaas, Vibeke
Medeier:	
Leilighetsnummer:	042
Adresse:	Nabbetorpveien 25 A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	42
Gnr.	303
Bnr.	715

Borettsinnskudd: Kr. 16 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78963081.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Felles parkeringsplass. Garasje følger leiligheten: Nei. Nytt garasjeanlegg oppført 2012. Garasje medfølger ikke, men borettslaget leier ut garasjer. Venteliste/tildeling administreres av styret i brl. Kontakt styret ved behov for mer informasjon. Dersom selger leier garasjeplass av borettslaget, må styret i borettslaget bli informert. Leieforhold som gjelder garasje, blir ikke automatisk avviklet ved omsetning av andeler. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldene satser. Ansvarlig nøkkelbestilling: Kontakt OBOS Østfold, systemnøkler. Heftelse/merknad: Individuelt lån balkonger (HUS602-11440924, balkonglån), skal innfris ved salg for de andeler som er deltagere i dette. Ta kontakt med regnskapskonsulent vedrørende restgjeld. Energimerke: Borettslaget er energimerket 01.03.2017. Borettslaget eier tomten. Areal: Ca 13189 kvm. Bredbånd/TV. Avtale med Telenor, fiberneett/ Komplett 50 m/T-We.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11440924
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	14 567,00
Innfrielsesdato:	01.07.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11440924630
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	4 152 095,00
Innfrielsesdato:	01.07.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207738859
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	15 954 614,00
Innfrielsesdato:	30.10.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208036742
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	3 300 013,00
Innfrielsesdato:	30.09.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208390155
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	2 142 140,00
Innfrielsesdato:	30.07.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 600,62,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 600,62	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 008,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 430,-
Annen formue:	34 108,-
Gjeld:	317 085,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11440924
Restsaldo:	0,00

Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei
Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11440924630
Restsaldo:	49 430,81
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207738859
Restsaldo:	189 939,89
Kapitalkostnader:	1 465,08
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208036742
Restsaldo:	39 283,81
Kapitalkostnader:	235,08
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208390155
Restsaldo:	25 500,10
Kapitalkostnader:	148,37
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 304 154,61,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Roar Andersen pr. e-post: roar.andersen@obos.no eller telefon: 69 30 03 65.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ingbert Are Torgersen, e-post: prestelokka2@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste

forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3524
PRESTELØKKA II BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PRESTELØKKA II BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. november kl. 10:00 og lukker 13. november kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3524

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Avstemming på papir (analogt)
Alle stemmeberettigede kan stemme analogt på papirskjema om ønskelig.

Skjema er inkludert i denne innkallingen, som deles ut til alle andelene på papir. Dette må legges utenfor inngangsdøren til din leilighet torsdag 13.11 innen fristen for avstemming klokken 10.00. Så kommer representanter for styret og samler dem inn forløpende.

Ved digtal stemme, er ikke dette nødvendig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i PRESTELØKKA II BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

Forslag til vedtak

Roar Andersen velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Roy Kjellin og Anita Ringdal Høgalmen foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Roy Kjellin og Anita Ringdal Høgalmen velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Presteløkka II borettslag fra 01.01.2026.

Vedlegg

1. OBOS one-pager revisor Østfold.pdf

Praktisk informasjon rundt omstruktureringen av PwC og valg av nytt selskap - «Tell» - som revisor

Bakgrunn og overordnet
Som omtalt i pressemelding 15. september 2025 (Link) har PwC i Norge besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 21 partnere. Dette som del av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse selskapene. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv for ikke-regulerte selskaper. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet som blant annet OBOS opererer i. Det nye revisjonsselskapet beholder hele fagmiljøer slik at det også i fremtiden vil være et multikompetansehus med bred og sterk kompetanse.

Vårt mål er at dere som kunder påvirkes minst mulig av denne overgangen og det nye selskapet trer inn i den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS Fredrikstad, herunder videreføres eksisterende praksis og rutiner som dere er vant med.

Vilkår og honorarmodell
- Som nevnt vil eksisterende samarbeidsgrunnlag med OBOS Eiendomsforvaltning videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.
- Det er viktig for oss å påpeke at det ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – vi behandler dette som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Kontaktpersoner fremover:
Løpende henvendelser til oss kan sendes til:



Marius Arvesen
Operasjonelt ansvarlig for gjennomføring av revisjonen
Epost: marius.arvesen@pwc.com
Tlf.: +47 90 21 69 15



Linda Arvesen
Oppdragsansvarlig revisor

Epost: linda.arvesen@pwc.com
Tlf.: +47 95 26 09 31

Praktisk rundt overgangen
- Det nye revisjonsselskapet kan allerede nå velges som revisor. Det nye selskapet har foreløpig navn "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912 og vil senere bare endre navn i foretaksregisteret, slik at det er dette som anvendes i protokollene ved valg av ny revisor.
- Rådgivertjenestene i OBOS kan hjelpe dere med å gjennomføre prosessen for valg av det nye revisjonsselskapet som revisor – dette som følge av at det trolig vil variere om det avholdes fysiske, digitale eller hybrid-møter.
- Når signerte protokoller for ekstraordinære generalforsamlinger eller årsmøter foreligger skal de sendes til en felles mailboks i PwC, hvor vi videre vil følge opp registrering i foretaksregisteret gjennom samordnede registermeldinger som signeres av styreleder og oss.
- Signerte protokoller sendes til: no_obos.ostfold@pwc.com
- Vi oppfordrer til snarlig oversendelse av signerte protokoller, siste frist for å sende signerte protokoller til PwC er satt til 31. desember 2025.
- Dersom spørsmål eller behov for ytterligere informasjon ber vi om at dere kontakter deres rådgiver.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.11.25 - klokken 10.00
Selskapsnummer: 3524 **Selskapsnavn:** PRESTELØKKA II BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Roar Andersen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Roy Kjellin og Anita Ringdal Høgalmen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Presteløkka II borettslag fra 01.01.2026.

☐ For

☐ Mot

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for PRESTELØKKA II BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950058846
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. november kl. 10:00 til 13. november kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

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

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Roy Kjellin og Anita Ringdal Høgalmen foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Roy Kjellin og Anita Ringdal Høgalmen velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

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

4. Valg av revisor

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Roar Andersen /s/	Roy Kjellin /s/	Anita Ringdal Høgalmen /s/

Protokoll til årsmøte 2026 for PRESTELØKKA II BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950058846
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Fredrikstad Internasjonale Skole (FRIS), Nabbetorpveien 32.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
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:**
> Roar Andersen 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, digital registrering, og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Roy Kjellin er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 166.000. som er tilsvarende budsjettert.

Styrets innstilling

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 166.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens oppgave er å finne kanditater til styreverv, og innstille disse til valg ved årets ordinære årsmøte. Deres innstilling vedlegges innkallingen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingbert A. Torgersen

Følgende stilte til valg:
Ingbert A. Torgersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anita Ringdal Høgalmen
Vigdis Johannessen

Følgende stilte til valg:
Anita Ringdal Høgalmen
Vigdis Johannessen

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:
Trond Hansen

Følgende stilte til valg:
Trond Hansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Grelland
Lars Henrik Hox

Følgende stilte til valg:
Hanne Grelland
Lars Henrik Hox

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Olav Berger
Sonja Hellesvik

Følgende stilte til valg:
Olav Berger
Sonja Hellesvik

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:
Ingbert A. Torgersen

Følgende stilte til valg:
Ingbert A. Torgersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Ringdal Høgalmen

Følgende stilte til valg:
Anita Ringdal Høgalmen

Vedtekter

for Presteløkka II Borettslag org nr 950 058 846

vedtatt på ordinær generalforsamling den 6. mai 2013.
Endret på generalforsamling 14.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Presteløkka II 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, vasker, apparater og innvendige flater inkl. baderomsfliser. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseier.

(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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Dette gjelder også vegger og gulv på balkongen, kjøkkenvindu, balkongdør samt innglassering og persienner.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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.



Velkommen til Presteløkka 2 Borettslag

Som ny beboer i Presteløkka 2 Borettslag har vi gleden av å ønske deg/dere velkommen. Vi ønsker deg/dere lykke til med ny leilighet i et område med unik beliggenhet. Historiske Gamlebyen ligger bare et steinkast unna. Det samme gjør Kongstenhallen der du finner både treningssenter, innendørs svømmehall, utendørs basseng som er åpent i sommerhalvåret og to idrettshaller der det er en mengde aktiviteter året rundt.

Fergeleiet, med fergeforbindelse til vestsiden av byen ligger også bare en kort spasertur unna. Rundt blokkene er det store grønt-arealer og fint turterreng i rimelig nærhet.

Historikk:

Presteløkka 2 Borettslag ble etablert i årene 1965-1967 av Fredrikstad og Omegns Boligbyggelag (FOBBL) og består av i alt fem blokker. Tre av blokkene rommer 16 leiligheter, mens de to øvrige inneholder 18 leiligheter hver. Det betyr at borettslaget består av i alt 84 boenheter.

Høsten 2011 ble borettslaget innlemmet i Oslo Bolig og Sparelag (OBOS).

Under OBOS paraply står vi på trygg grunn. OBOS er Norges desidert største boligsammenslutning med betydelige økonomiske muskler og et omfattende tjenestetilbud. Mer informasjon om OBOS kan du finne på nettet og gjennom OBOS-bladet som du som medlem vil få regelmessig i postkassa.

Vedlikehold

En hver bygningsmasse krever med jevne mellomrom vedlikehold. De siste årene har det vært gjort atskillig for å oppgradere bygningene. Teglesten som har vært utsatt for frostspreng har blitt skiftet ut. I januar 2012 stod et nytt og moderne garasjeanlegg med i alt 49 garasjer klart. Samtidig ble det bygget nye søppelskur og sykkelparkering. I årene etter det er blitt foretatt strømpetrekking av alle kloakkledningene, og i 2018 er foretatt utskifting og oppgradering av

all elektro i alle fellesarealer og kjellerboder.

På grøntarealet mot elva ble det fjernet fire store bjørketrær.

Det har ført til bedre lysforhold og bedre utsikt for beboerne i den

nederste blokka.

Når det gjelder vedlikehold står borettslaget for alt det utvendige

og i fellesarealene, mens beboerne i prinsippet må stå for

vedlikeholdet innenfor leilighetenes vegger.

Fellesarealer

I hver blokk er det et felles vaskerom og tørkerom i kjelleren.

Det er myntinnkast for tørkerommet.

I kjelleren er det dessuten en bod til hver leilighet. Bod til hver

leilighet er det også på loftet. Utenom bodene er loftet først og fremst et felles

tørkeloft. Det er viktig at det ikke lagres personlige eiendeler i fellesarealene.

Som tidligere nevnt disponerer vi nå 49 nye garasjer. De som er interessert i å leie garasje kan ta kontakt med garasjeansvarlig/ladeansvarlig Ida Steen Sandberg på telefon 95868228 for nærmere opplysninger.

Trappevask i blokkene foretas av et vaske-firma. Klipping av grøntarealer og snørydding er også satt bort. Utgiftene til dette dekkes gjennom husleien.

Det er også verdt å merke seg at utgifter til varmtvann ligger i husleien. Det merkes på strømregningen.

Når det gjelder TV er det Telenor som i øyeblikket er operatør for dette.

Generalforsamling

En gang i året avholder borettslaget generalforsamling. Her legges det fram regnskap og saker medlemmene vil ha behandlet. Borettslagets styre velges også på generalforsamlingen. Styret består i dag av fem personer og i tillegg tre varamedlemmer.

I hver oppgang henger et oppslag over hvem som sitter i styret - og deres telefonnummer. Nøl ikke med å ta kontakt om det er noe som er uklart.

Presteløkka, 07.12.23

For styret i Presteløkka 2 Borettslag

Bjørn Sandhaug, styreleder (sign.)

Tlf 915 50 344

ORDENSREGLER
FOR
Presteløkka II Borettslag

SIST ENDRET I STYREMØTE 13.mai 2025

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Borettslaget har egne regler for vaskerom og branninstruks, og disse er å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2400-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2400, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2100
- lørdager og søndager klokken 1000-1800.
- ovenstående gjelder ikke på bevegelige helligdager.

Bruk av vaskemaskin i leiligheten må være avsluttet innen klokken 2300 alle dager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Det betyr også at grilling på veranda kun er tillatt med liten elektrisk grill.
- **Spyling av veranda tillates ikke.**
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at verandaen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at leiligheten ikke brukes til regulær musikkundervisning uten avtale med de borettshavere som måtte bli berørt. Slik avtale skal i tilfelle godkjennes av Borettslagets styre.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Det kan nevnes at det ikke er tillatt med solskjerming på utsiden av vinduene.

4. Fellesarealer

Følgende rom disponeres av borettshaverne i fellesskap:

- Vaskekjeller med tørkerom.
- Felles loft for hver oppgang.
- Tilfluktsrom.
- Oppgangene.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.
Røyking er ikke tillatt i fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir **skal** sorteres og kastes i egne beholdere. Pappesker skal demonteres slik at de blir flate før de kastes. Bleier skal **ikke** kastes sammen med papp og papir.

Glass og andre farlige gjenstander leveres direkte på Frevar.
Plast kastes i beholder for dette som er plassert mellom Prestelandet 1 og 3.
Poser med matavfall kastes i egne beholdere, Dette gjelder også for glass-emballasje og hermetikkbokser.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene eller i fellesarealene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.
Barnevogner og leketøy kan til daglig plasseres under trappeavsats til kjelleren. Sykler, sparkstøttinger og lignende kan plasseres i tilfluktsrommet.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst For vaskerom vises til egen instruks.

Når takvinduene på loft og i oppganger er satt opp for lufting, må rette vedkommende sørge for at vinduene blir lukket omgående ved regn eller uvær.

Beboere har ansvar for å rydde opp i fellesareal ved forsøpling for eksempel ved opp-pussing og flytting.

Merking av postkasser: Skal navnskilt endres på postkassene anbefales å ta kontakt med styreleder eventuelt andre i styret for hvor det kan bestilles nytt navnskilt. Kan eksempelvis være aktuelt når nye beboere flytter inn eller ut. Dette fordi vi ønsker et mest mulig ensartet utseende på postkassene. Den som ønsker nytt navneskilt betaler dette selv ved bestilling.

5. Kjøring og parkering

Biler tillates ikke parkert rett foran inngangsdører eller på plenene. Parkering må heller ikke skje på en slik måte at utendørs tørkeplass ikke kan brukes.

De som er tildelt garasje tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

Vinterstid når det er behov for start av bil på uteparkeringene for å fjerne snø/is på bilen, skal hovedlysene være slukket for å hindre «lysforurensning» for tilstøtende naboer. Dette gjelder spesielt på utepareringene ved Nabbetorpveien 27 og 29.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

Samtlige beboere plikter å bistå med å holde orden foran sine innganger samt være behjelpelig med strøing om vinteren.

Ved dugnad tillyst av Borettslagets styre plikter borettshaverne å delta.

Garasjeleiere må selv besørge snømåking foran egen garasje.

Trapper m/avsatser vaskes 1 gang pr. uke av firma, og etter tur for de borettshavere som har leilighet i etasjen hvis ytterligere behov.

Egen loftsbod skal vaskes minst en gang pr. år, slik at støv og skitt fra en bod ikke ødelegger renholdet i de øvrige.

I oppgangene skal det ikke plasseres matter, bortsett fra matte foran egen inngangsdør. Levende lys tillates ikke i fellesarealene og utenfor inngangene. Matte foran egen inngangsdør fjernes den dagen det skal vaskes i oppgangen.

Risting eller banking av tøy og tepper gjennom vinduer, i trappeoppganger eller på utsiden av veranda må ikke forekomme. Banking og rengjøring av tepper må utføres på gårdsplass hvor det er satt opp stativ til dette formål.
NB! Bank ikke tepper når det er tøy på tørkeplassen.

NB! Det skal kun kastes toalettpapir i toalettet. Hvis uriktig bruk forårsaker reparasjoner, tilfaller kostnader andelseier. Hver andelseier er samtidig ansvarlig for vedlikehold og rensing av egne sluk.

8. Brudd på ordensreglene

Uoverensstemmelser mellom borettshavere må, hvis de skulle forekomme, løses på en fornuftig måte.
Klage av alvorlig karakter skal, når den anses å være berettiget, leveres **skriftlig** til Borettslagets styre med konkret beskrivelse av det/de påklagede forhold. Dette er en nødvendig forholdsregel for et eventuelt senere rettslig oppgjør.
Muntlige besvaringer over andre borettshavere eller deres familiemedlemmer skal ikke forekomme, og i tilfelle straks avvises av styret.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Beboere som har behov som kan stride mot ordensreglene må kontakte Borettslagets styre for godkjennelse.

Vedlegg:
- Branninstruks
- Instruks for vaskerom.

BRANNINSTRUKS

Presteløkka II Borettslag

Gjør deg kjent med rømningsveier og brannslukningsutstyr

Ved et hvert tilløp til brann/røyk skal du:

VARSLE Ring til brannvesen og varsle alle som er i bygget

REDDE Mennesker utsatt for brannfare

SLOKKE Hvis mulig, forsøk å slokke med nærmeste brannslukningsutstyr

Hvis ikke: LUKK DØRER OG VINDUER!!

RØMME Evakuer bygninger, bruk nærmeste rømningsvei
Gå til samleplass ved : Gudeberg skole (rundkjøringen)

HJELPE Bistå ansvarlig personell
Veiled brannvesenet

NØDTELEFON: 110 (brannvesen)

ORDENSREGLER

FOR VASKEROMMET

1. **Les bruksanvisningen nøye og følg denne nøye.**
2. **Bruk ikke makt for å betjene maskinen.**
3. **TØM LOMMENE FOR SPIKER, SKRUER, NÅLER, HÅRSPENNER O.L. FØR TØYET LEGGES I MASKINEN.**
4. **Rengjør doseringskamrene og tørk godt av maskinen etter bruk.**
5. **Vask av ryer og kulørte ullplagg bør skje før Hvit-vasken.**
6. **Rist ryer godt og rengjør barnetøy for sand før det legges i maskinen.**
7. **Bruk ikke midler som angriper maskinen, f.eks. rustfjerner.**
8. **I disse maskinene må det kun benyttes et lavtskummende vaskemiddel. Et høytskummende vaskemiddel vil føre til at maskinen skummer over og man får et dårligere resultat.**
9. **Hvis mulig, unngå å ha barn med i vaskerommet.**
10. **Overhold vasketidene.**
11. **Døren til vaskerommet skal alltid være låst.**
12. **Bløtlegging i maskinen er forbudt.**
13. **Gjør rent gulvene i vaskerom, rullerom og tørkerom etter bruk.**
14. **Tomme vaskepulverpakker og annet avfall skal fjernes av hver enkelt før man forlater vaskerommet.**

NB! FORLAT VASKEROMMET SOM DU SELV ØNSKER Å FINNE DET.

STYRET

VEDR. MYNTAUTOMAT FOR TØRKEROM:

1. Håndtaket stilles i riktig stilling.
2. Legg på kr 5,00.
3. Strømmen brytes ved å ta ned håndtaket.

Styret

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 03. August 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**303**	Bnr.:	**715**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Nabbetorpveien 25**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 30.11.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 24.11.2025	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

3524 Presteløkka Ii Borettslag

Postboks 393 Alnabru

0614 Oslo

Adresse:	Nabbetorpveien 25 A (1H - 4 - 2)	**Dato:**	03.08.2026
Bygningsnr:	6250475	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	303 / 715 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	0	**Avtale nr:**	16249
Tilsyn:	Utført 30.11.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Østfold Prosjekt AS

Postboks 124
1601 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2008/18496-5-36090/2010-KJGR	303/715	19.03.2010

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
396/10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 24.02.2010 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Nabbetorpveien 25, 27 og 29, Prestelandet 1 og 3, Sentrum Ø.
Gnr. 303, Bnr. 715

Arbeidets art: Rehabilitering av VVS-anlegg og bad.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

for Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Kjersti Grotle
overarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 22 Bankkonto:

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	303	715				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Nabbetorpveien 25, 27, 29, Prestelandet 3, 3				1632	Gamle Fredrikstad

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☑ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

FREDRIKSTAD KOMMUNE
AVDELING
SAKSNR. ENHANDL DATO
396/10 19.03.10

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Ingen gjenstående arbeider. Se kontrollerklæring.		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☑ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☑ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Østfold Prosjekt AS

Dato: 25/2-10 Underskrift: Eilert Lilleengen

Gjentas med blokkbokstaver: Eilert Lilleengen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
2009/18496 22561/2010
24 FEB. 2010
KDGR
KAG-GBN-A
303/715 455

Byggblankett 5167 nov. 2005 - Side 1 av 1

© standard norge

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 29.07.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 715
Adresse: Nabbetorpveien 25A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0126/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

Kommentar
Kun FA for rehabilitering av VVS-anlegg og bad

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

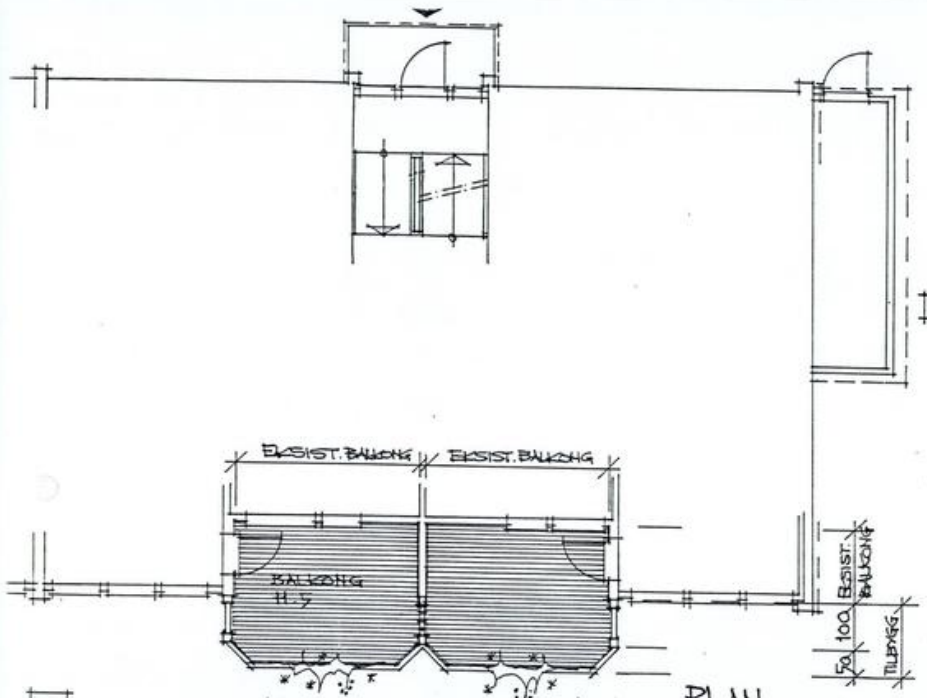
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

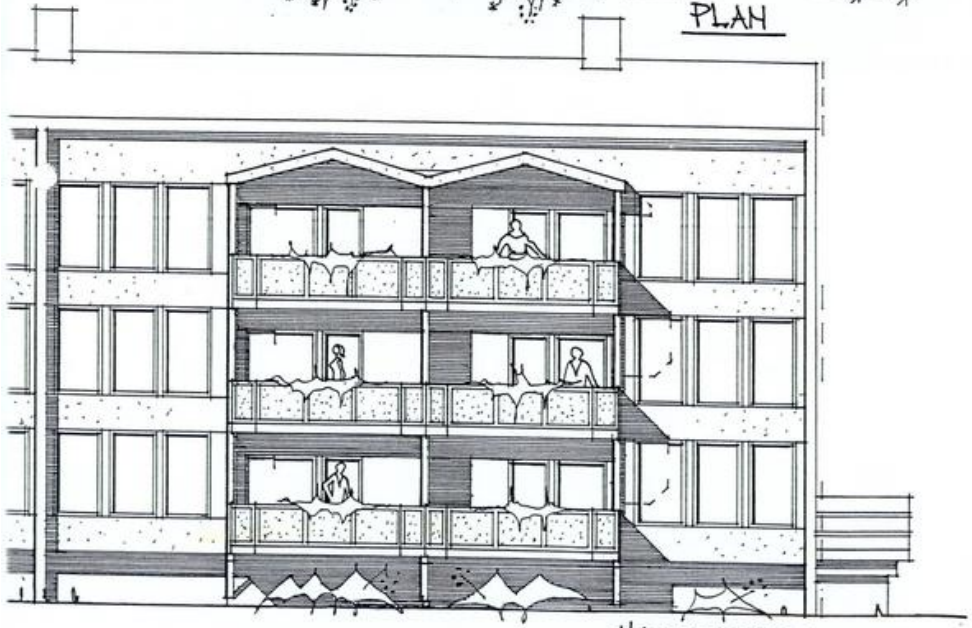
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

E-1

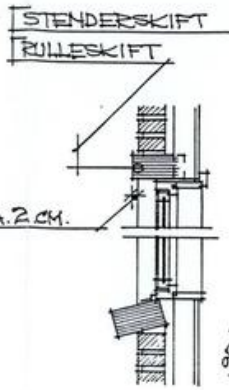
3



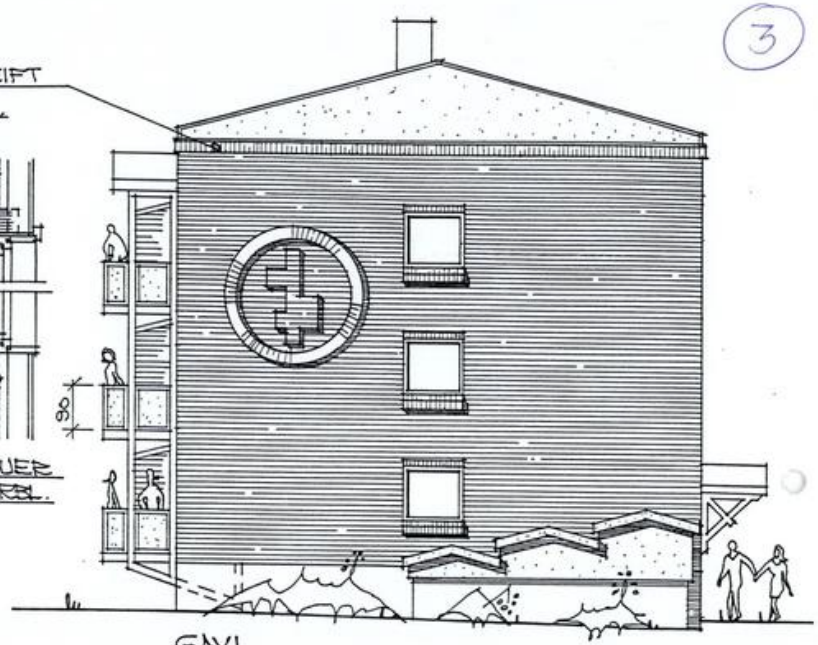
PLAN



HAGEFASADE



SNITT I VINDUER HVOR TEGLFORM.
M = 1:20



GAVL

ENDELIG UTSMYKK. BESTEMMES SENERE - FOR HVER BLOKK - (7 STK.)

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 02/2004
BEHANDL.DATO 20.02.02

02.

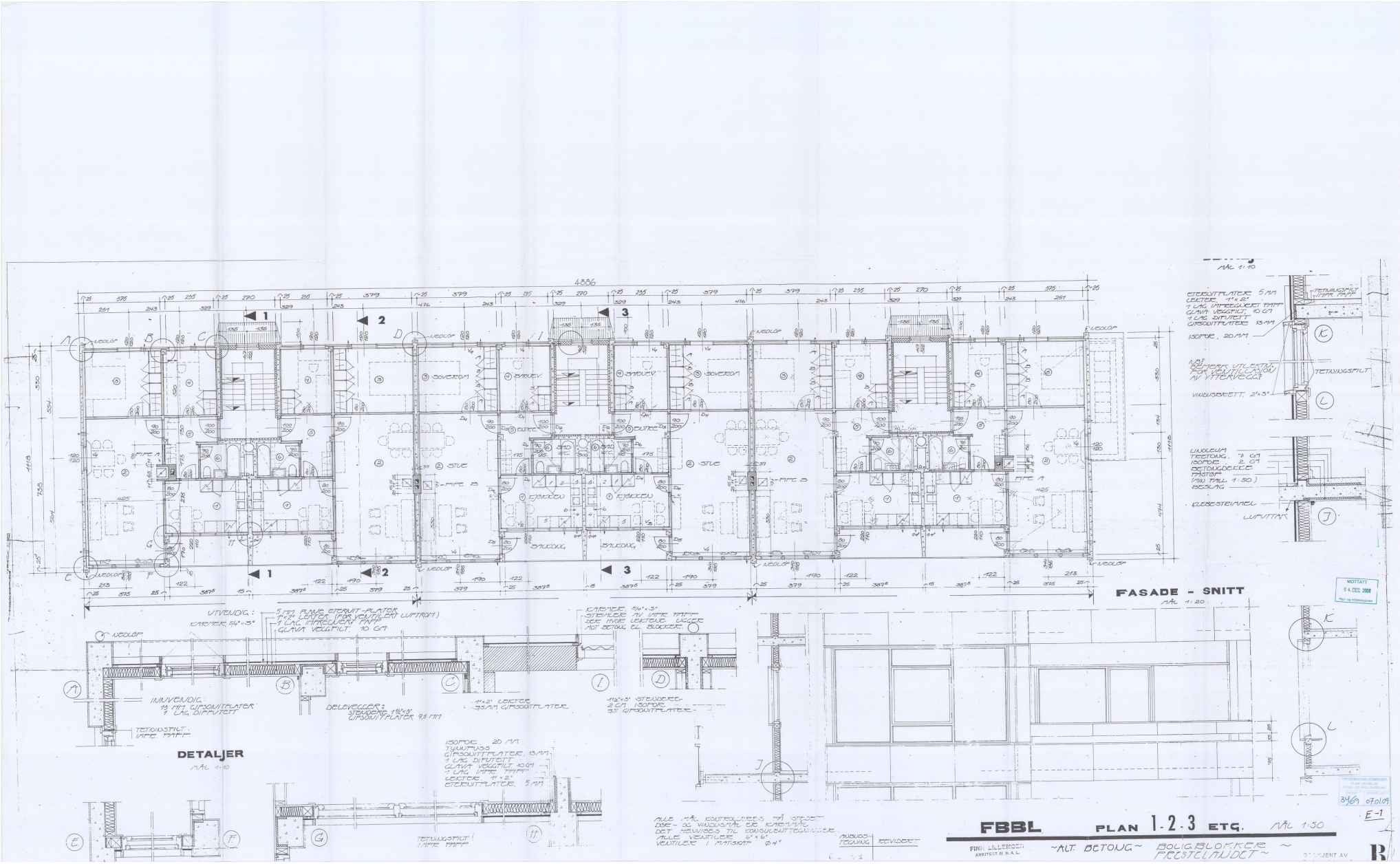
PRESTELØKKA 2. BORETTSLAG.

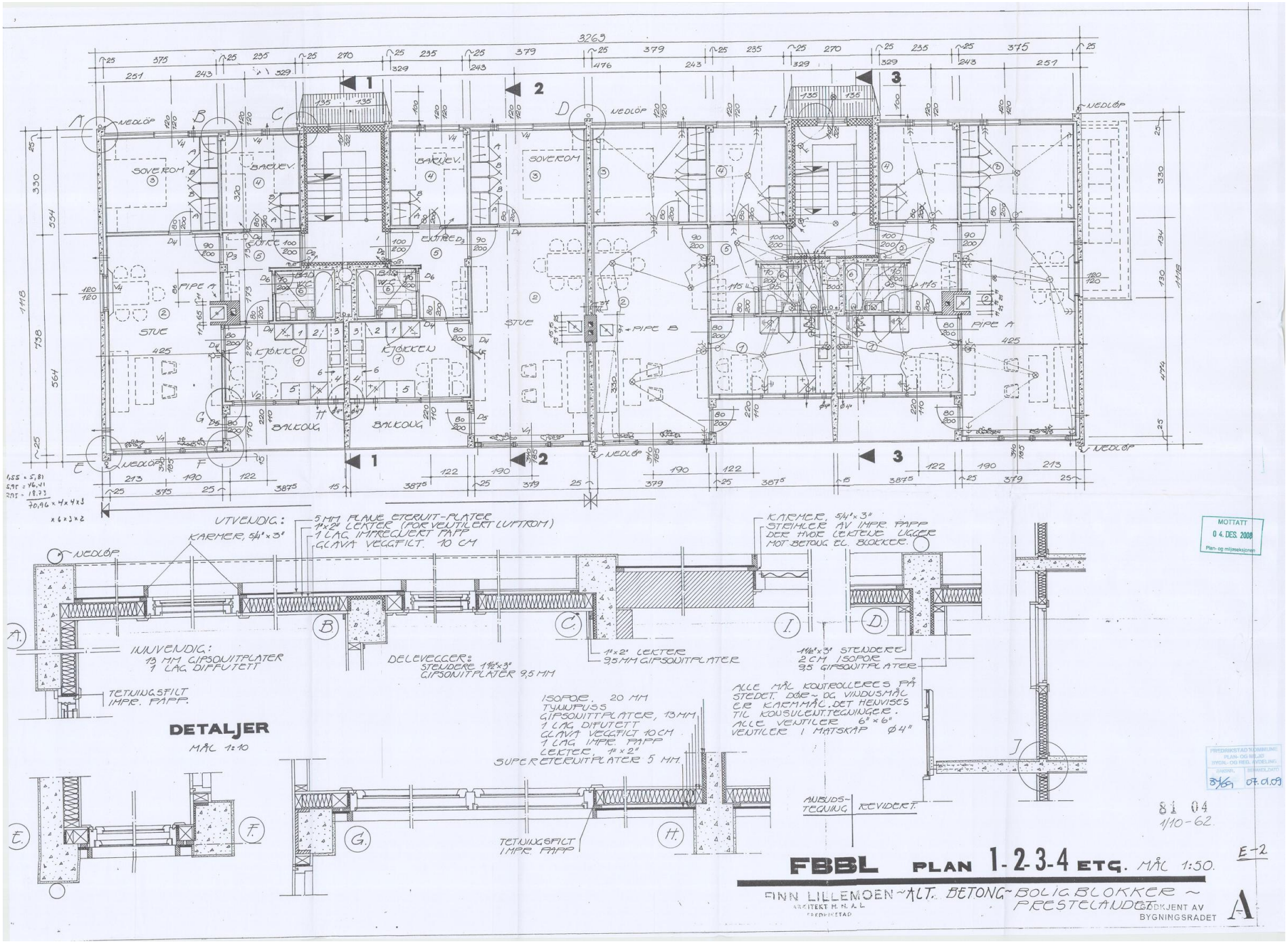
HVE BALKONGER - INNGANGSPARTIER - OG KJELLERNEDG.

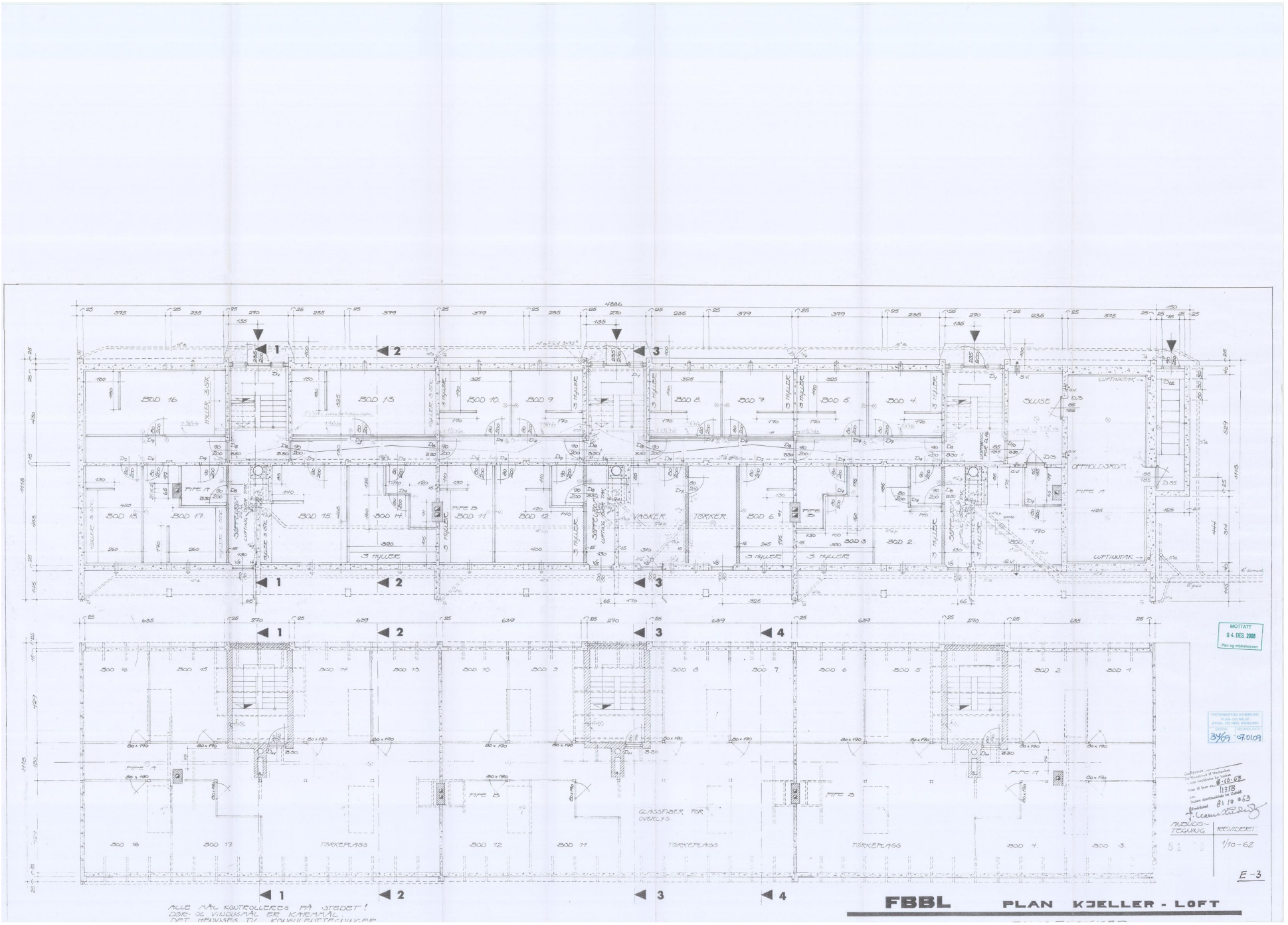
PLAN - OG FASADER.
M = 1:100
17.4.99.

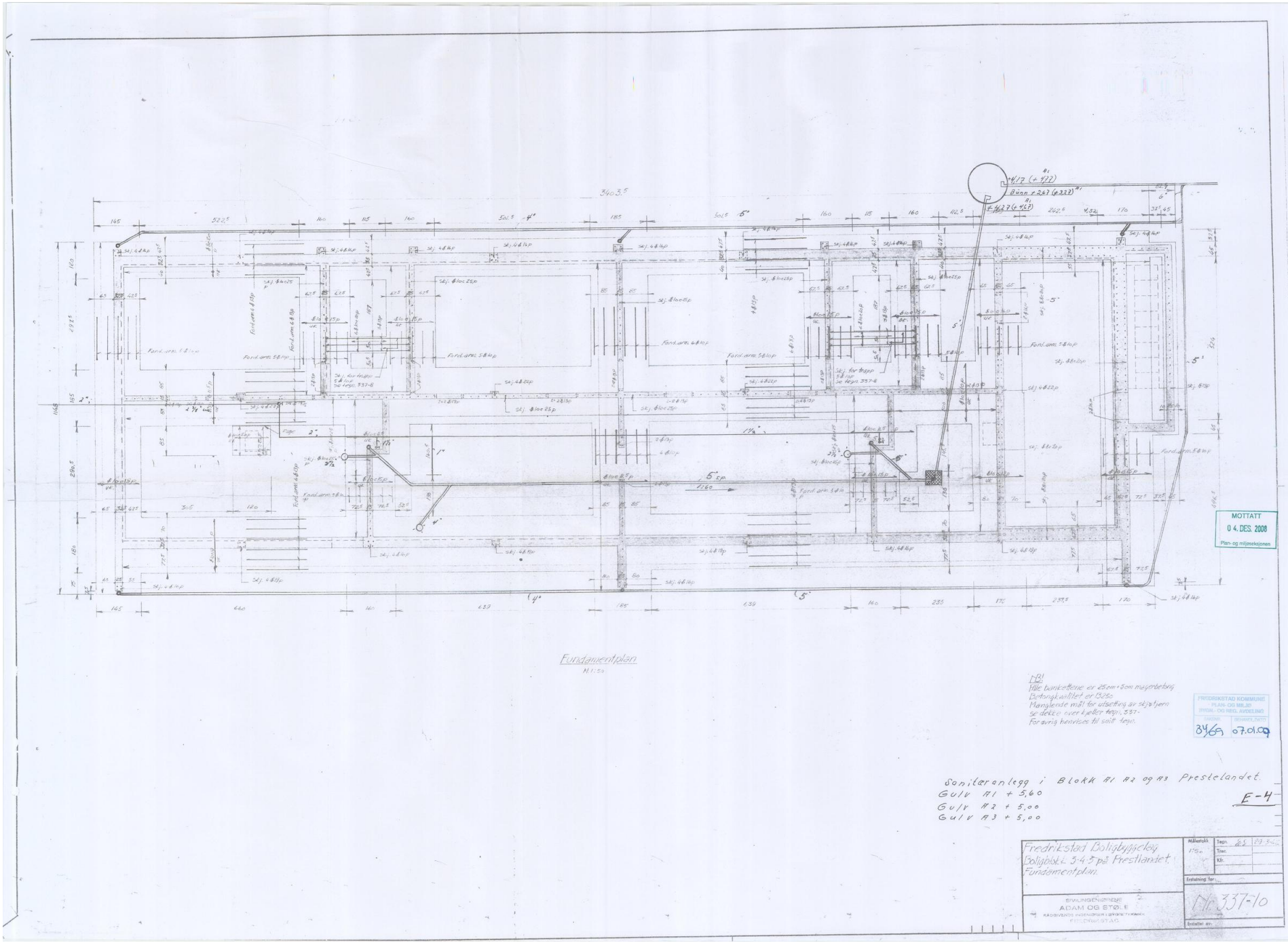
FOBBL. DAMPSKIPSBRYGGA 10. TLF. 69-300333.

ARK. JAN H.


FASADE - SNITT
DETALJER
FBBL
PLAN 1-2-3 ETG.
~ALT. BETONG~ BOLIGBLOKKER ~ PROSTELANDET~


3263
SOVEROM
BAD/WC
STUE
KJØKKEN
BALKONG
NEDLØP
PIPE A
PIPE B
UTVENDIG:
5 MM FLATE ETERNIT-PLATER
1"x2" LEKTER (FORVENTILERT LUFTROM)
1 LAG IMPREGNERT PAPP
GLAVA VEGGFILT 10 CM
KARMER, 5/4"x3"
INNVENDIG:
13 MM GIPSONITPLATER
1 LAG DIFFUTETT
TETNINGSFILT
IMPR. PAPP
DELEVEGGER:
STENDERE 1½"x3"
GIPSONITPLATER 9,5 MM
1"x2" LEKTER
9,5 MM GIPSONITPLATER
KARMER, 5/4"x3"
STEINLER AV IMPR PAPP
DER HVOR LEKTENE LIGGER
MOT BETONG EL. BLOKKER.
1½"x3" STENDERE
2 CM ISOPOR
9,5 GIPSONITPLATER
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ
STEDET. DØR- OG VINDUSMÅL
ER KARMMÅL. DET HENVISES
TIL KONSULENTTEGNINGER.
ALLE VENTILER 6"x6"
VENTILER I MATSKAP Ø4"
ISOPOR 20 MM
TYNNPUSS
GIPSONITTPLATER, 13 MM
1 LAG DIFUTETT
GLAVA VEGGFILT 10 CM
1 LAG IMPR. PAPP
LEKTER 1"x2"
SUPERETERNITPLATER 5 MM
DETALJER
MÅL 1:10
MOTTATT
0 4. DES. 2008
Plan- og miljøseksjonen
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.-AVDELING
ANSØKN. 3469
BEHANDLET 07.01.09
ANBUDS-TEGNING
REVIDERT
8i 04
1/10-62
E-2
FBBL PLAN 1-2-3-4 ETG. MÅL 1:50.
FINN LILLEMOEN ~ ALT. BETONG ~ BOLIGBLOKKER ~ PRESTEGLANDET
ARKITEKT M.N.A.L.
FREDRIKSTAD
GODKJENT AV
BYGNINGSRADET
A


BOD 16.
BOD 13
BOD 10.
BOD 9
BOD 8.
BOD 7
BOD 5.
BOD 4.
SLUSE
BOD 18
BOD 17
BOD 15.
BOD 14.
BOD 11
BOD 12
VASKER
TØRKER.
BOD 6.
BOD 3
BOD 2.
BOD 1.
OPPHOLDSROM
LUFTINNTAK
3 HYLLER
GLASSFIBER FOR OVERLYS
TØRKEPLASS
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!
DØR- OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL
DET HENVISES TIL KONSULENTTEGNINGER
MOTTATT
04. DES. 2008
FBBL
PLAN KJELLER - LOFT
E-3



Fundamentplan
M 1:50

HB!
Alle bankettene er 25cm+5cm mørtelbelg
Betongkvalitet er B25
Manglende mål for utsetting av skjøtjern
se dekke over kjeller tegn. 337-
For øvrig henvises til snitt tegn.

MOTTATT
04. DES. 2008
Plan- og miljøseksjonen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
DATERT 3469 SEKKNR./NATO 07.01.09

Sonileranlegg i Blokk A1 A2 og A3 Prestelandet.
Gulv A1 + 5,60
Gulv A2 + 5,00
Gulv A3 + 5,00

E-4

Fredrikstad Boligbyggelag
Boligblokk 3-4-5 på Prestelandet
Fundamentplan.

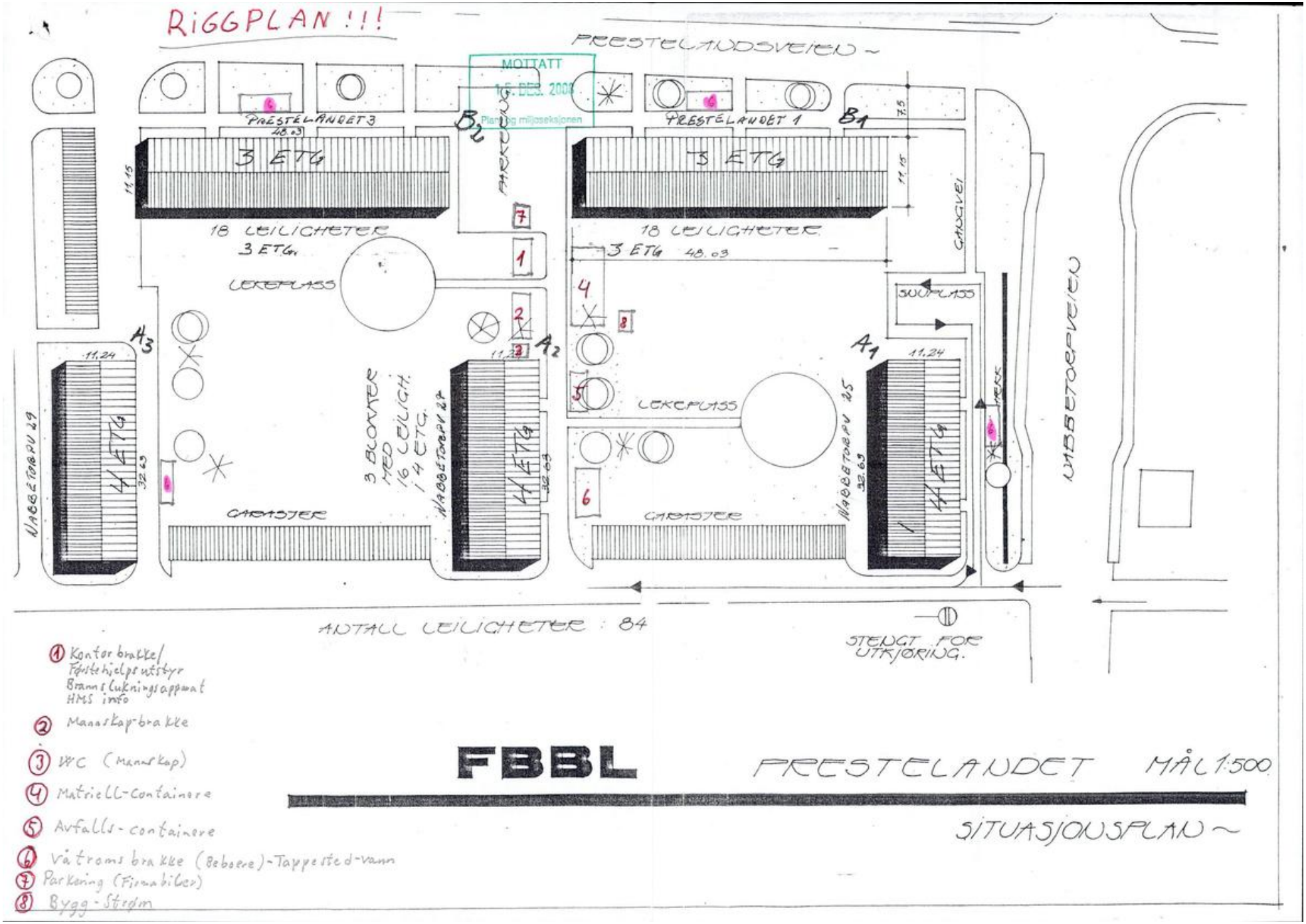
SIVILINGENIØRENE
ADAM OG STØLE
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK
FREDRIKSTAD

Målestokk 1:50 | Tegn. | Trac. | Kfr.

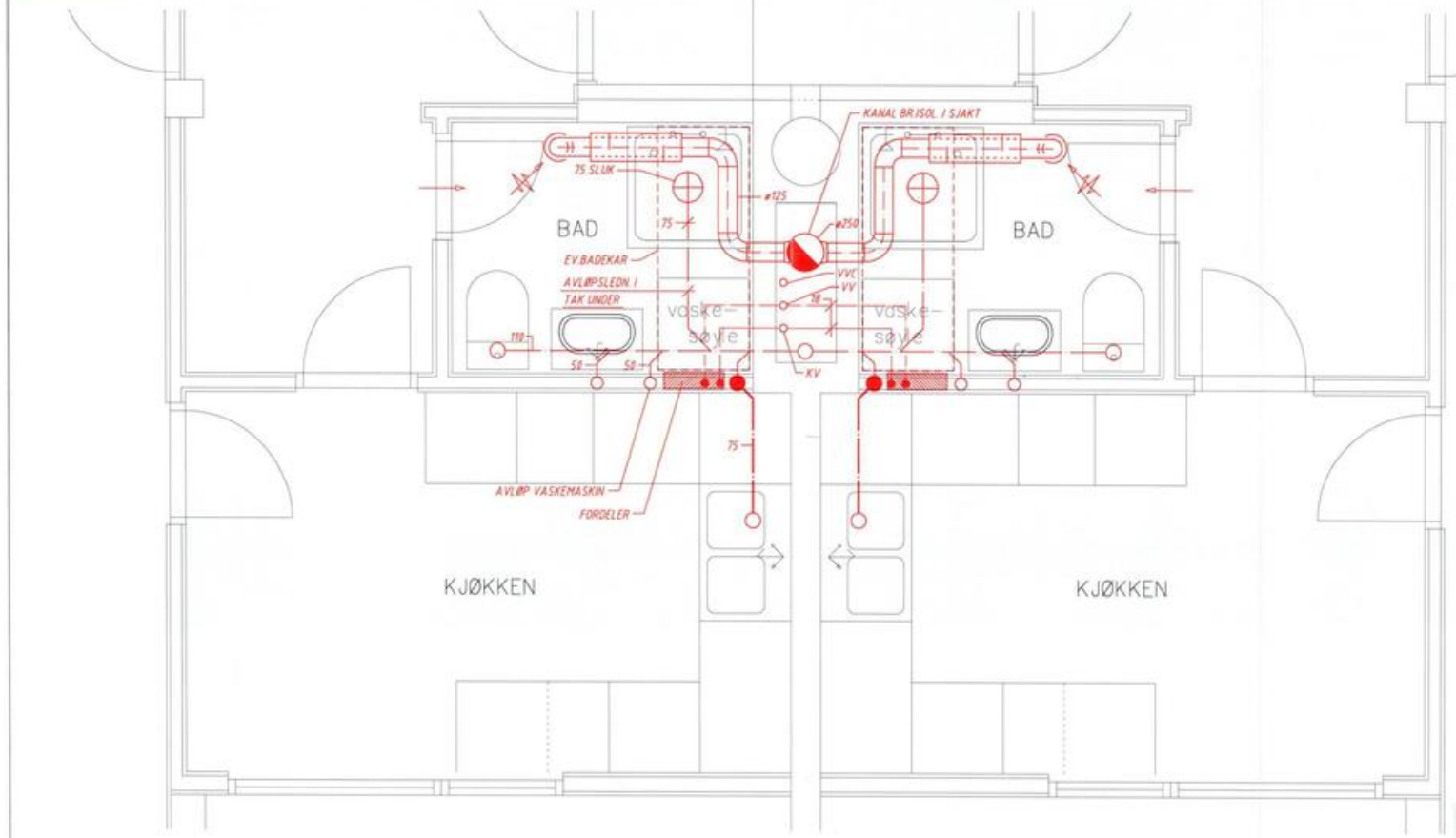
Erstatning for:

N. 337-10

Erstattet av:


RIGGPLAN !!!
PRESTELANDSVEIEN
MOTTATT
16. DES. 2008
Planlegg miljøseksjonen
PRESTELANDET 3
PRESTELANDET 1
3 ETG
18 LEILIGHETER
3 ETG
48.03
PARKERING
GANGVEI
LEKEPLASS
SNUPLASS
3 BLOKKER MED 16 LEILIGH. I 4 ETG.
4 ETG
11.24
32.63
CARPORTER
NABBETORPVEIEN 49
NABBETORPVEIEN 25
NABBETORPVEIEN
A1
A2
A3
B1
B2
ANTALL LEILIGHETER : 84
STENGT FOR UTKJØRING.
1 Kontorbrakke/ Førstehjelpsutstyr Brannslukningsapparat HMS info
2 Mannskapsbrakke
3 WC (Mannskap)
4 Materiell-containere
5 Avfalls-containere
6 Våtroms brakke (Beboere)-Tappested-vann
7 Parkering (Firmabiler)
8 Bygg-Strøm
FBBL
PRESTELANDET
MÅL 1:500
SITUASJONSPLAN

E-5



MOTTATT
04. DES. 2008
Plan- og miljøseksjonen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 34/09
INNKJ.DATO 07.01.09

NB! ANGITT BADEROMSLØSNING ER PRINSIPIELL OG MÅ BEARBEIDES!

REV.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO

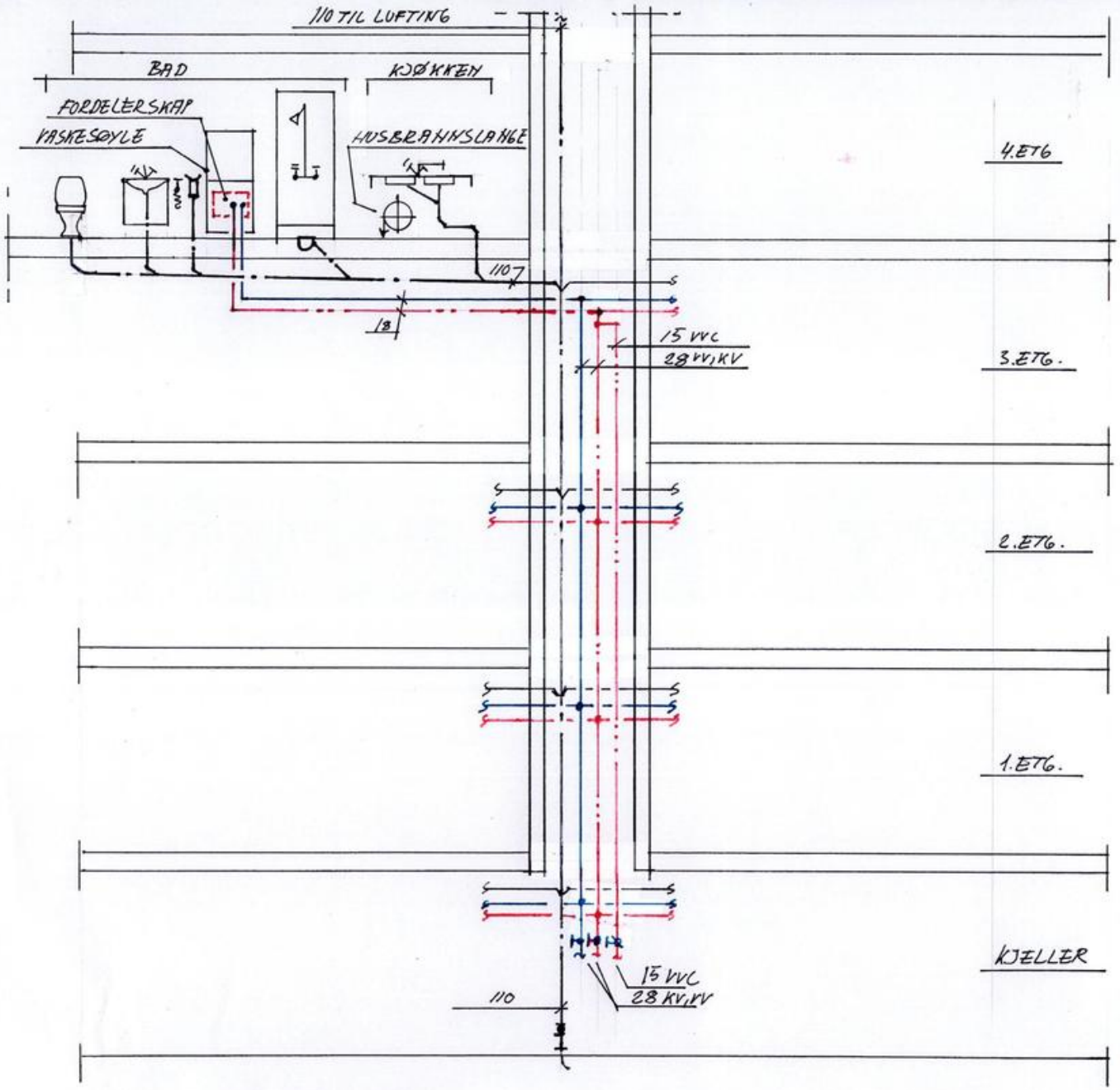
PRESTELØKKA BORETTSLAG
REHABILITERING AV BAD
VVS-ANLEGG
PRINSIPP BADEROM

VVS

PLANTEKNIKK AS
VVS-TEKNISKE KONSULENTER
BELLEVUE 4, 1606 FREDRIKSTAD. TLF. 69 30 08 96. FAX. 69 30 08 99

MÅLESTOKK	SIGN.	DATO
1:20	ØN/hhk	29.08.08

TEGN. NR.
0804-100



E-6

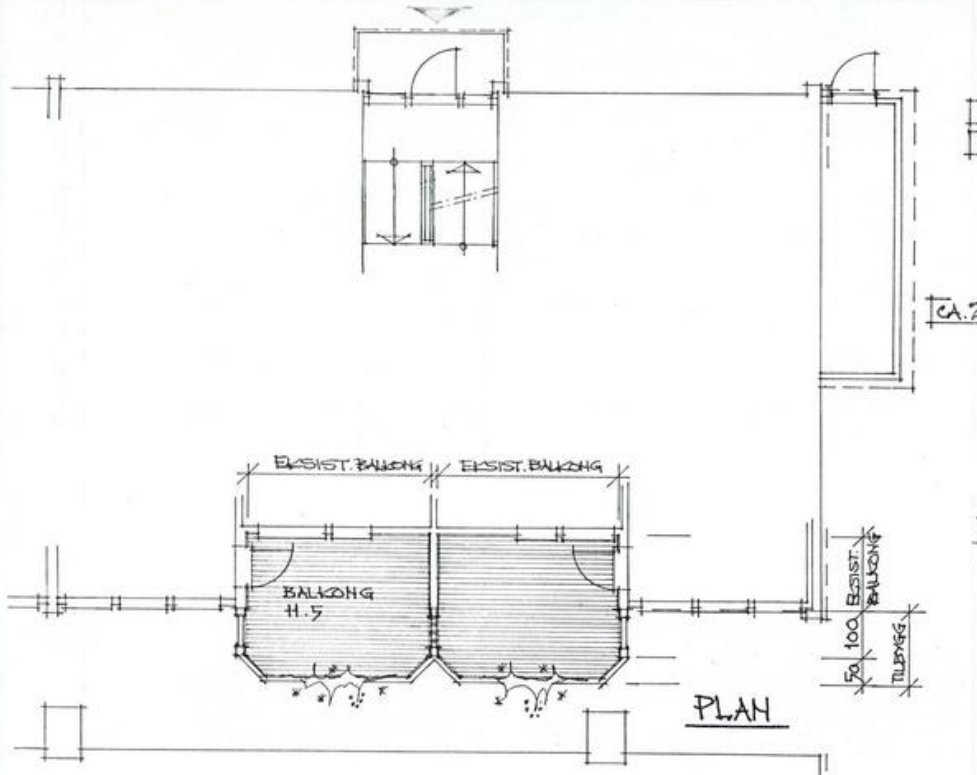
MOTTATT
0 4. DES. 2008
Plan- og miljøseksjonen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 34/09 BEHANDLDATO 07.01.09

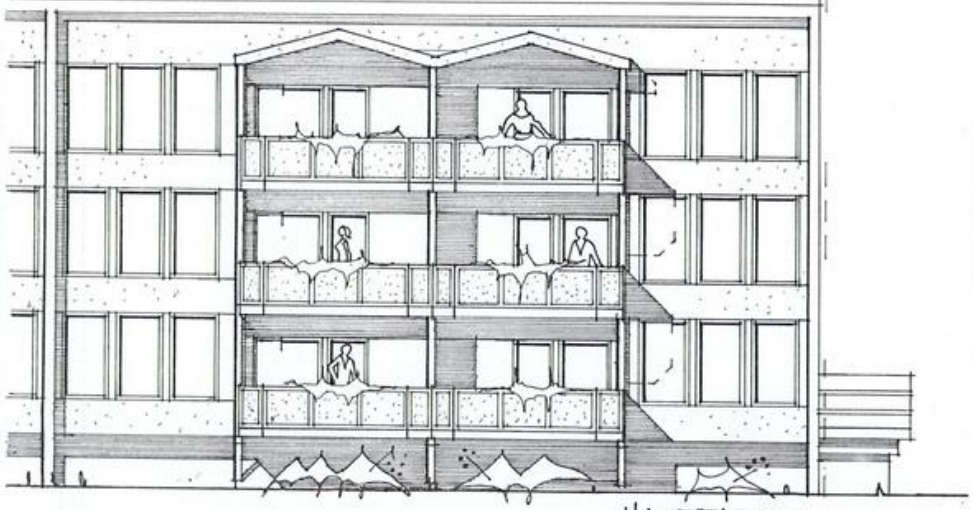
PRESTELØKKA
BORETTSLAG
FORSLAG OPPLEGGSSKJEMA
28.8.08 PLANTEKNIKK 9/s
N~1:50 (A1-3)

16.

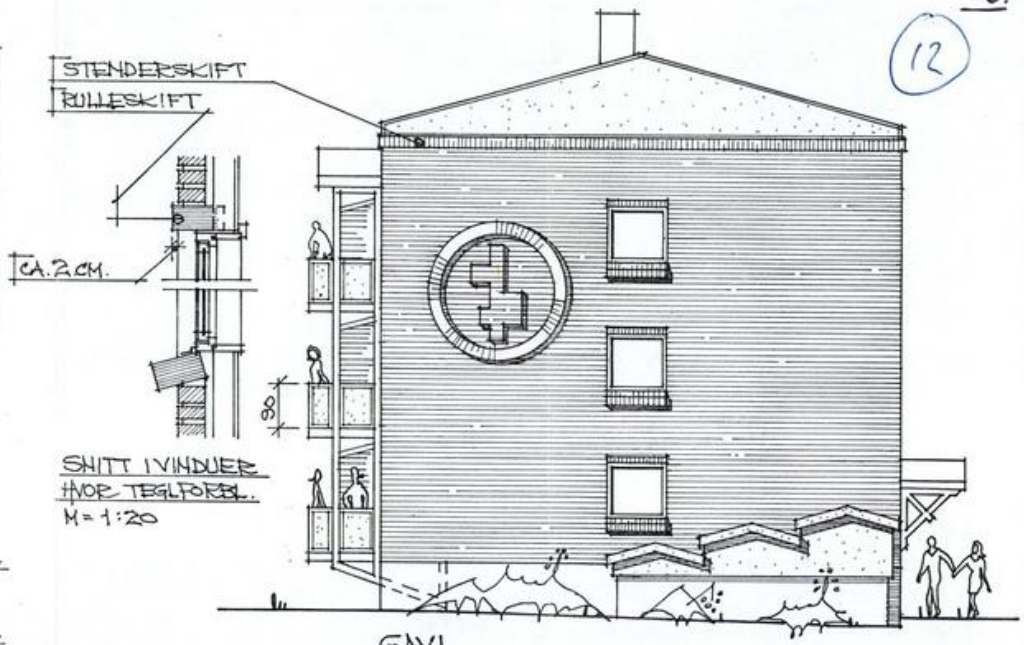
(12)



PLAN



HAGEFASADE



SNITT I VINDUER HVOR TEGLFORBL.
M = 1:20

GAVL

ENDELIG UTSMYKK. BESTEMMES SENERE - FOR HVER BLOKK - (5 STK.)

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 99/0555
BEHANDL. DATO 14.09.99

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØAVDELINGEN
26 MAI 1999

02.

Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag

ARK.

PRESTELØKKA 2. BORETTSLAG.

HYE BALKONGER - INNGANGSPARTIER - OG KJELLERNEDG.

PLAN - OG FASADER.

M = 1:100

15.4.99.

FOBBL. DAMPSKIPSBRYGGA 10. TLF. 69-300333.

ARK. JAN H.



INNGANGSFASADE

ANTAL BLOKK.-ETG.-LEILIGHETER:

2 STK. BLOKK. - 3.ETG. - Á 18 LEILIGH. (36 LEILIGH.)
3 " " - 4.ETG. - Á 16 " (48 LEILIGH.)

TEGN. VISER UTSNITT AV 3.ETG. BLOKK.

SE OGSÅ TEGN. 01 OG 02.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 99/0855
BEHANDLDATO 24.09.99

26 MAI 1999

Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag

03.

ARF

PRESTELØKKA 2. BORETTSLAG.

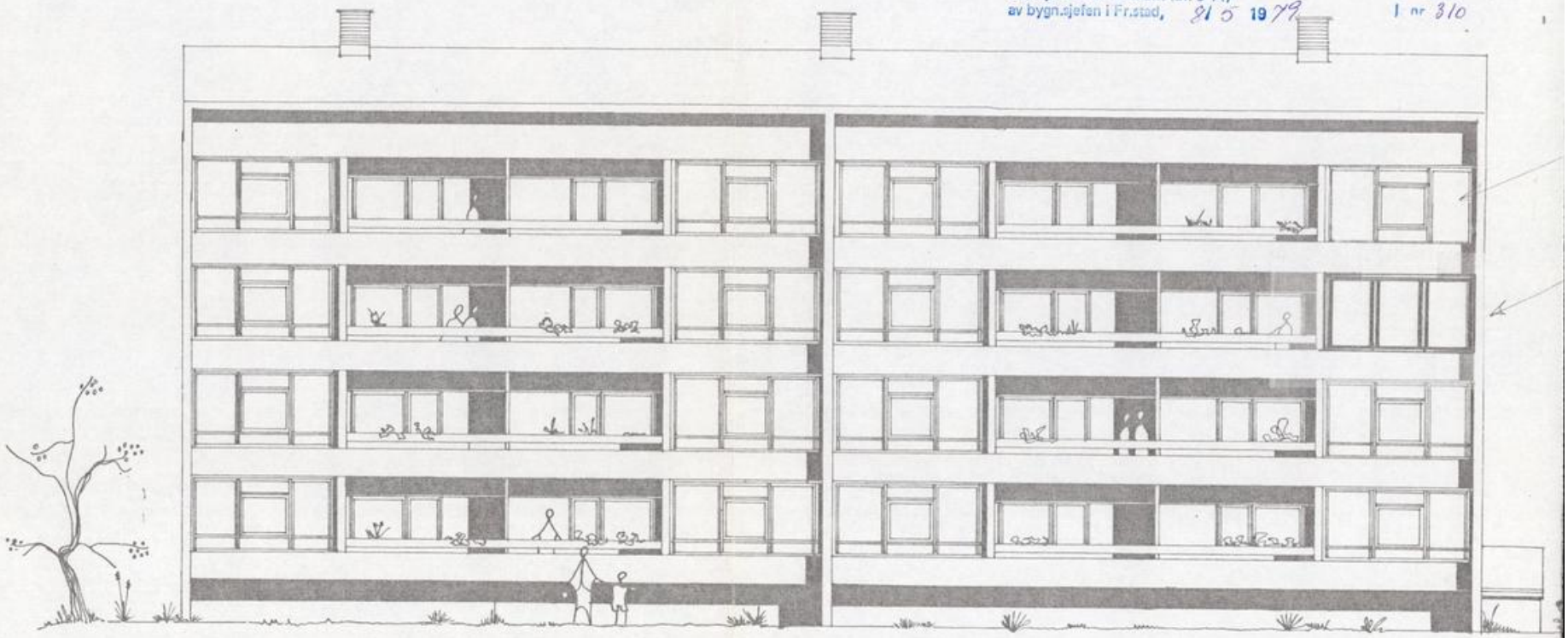
NYE BALKONGER - INNGANGSPARTIER - OG KJELLERNEDG.

FASADE
M: 1:100
15.4.99.

FOBBL. DAMPSKIPSBRYGG 10. TLF. 69-300333.
ARK. JAN H.

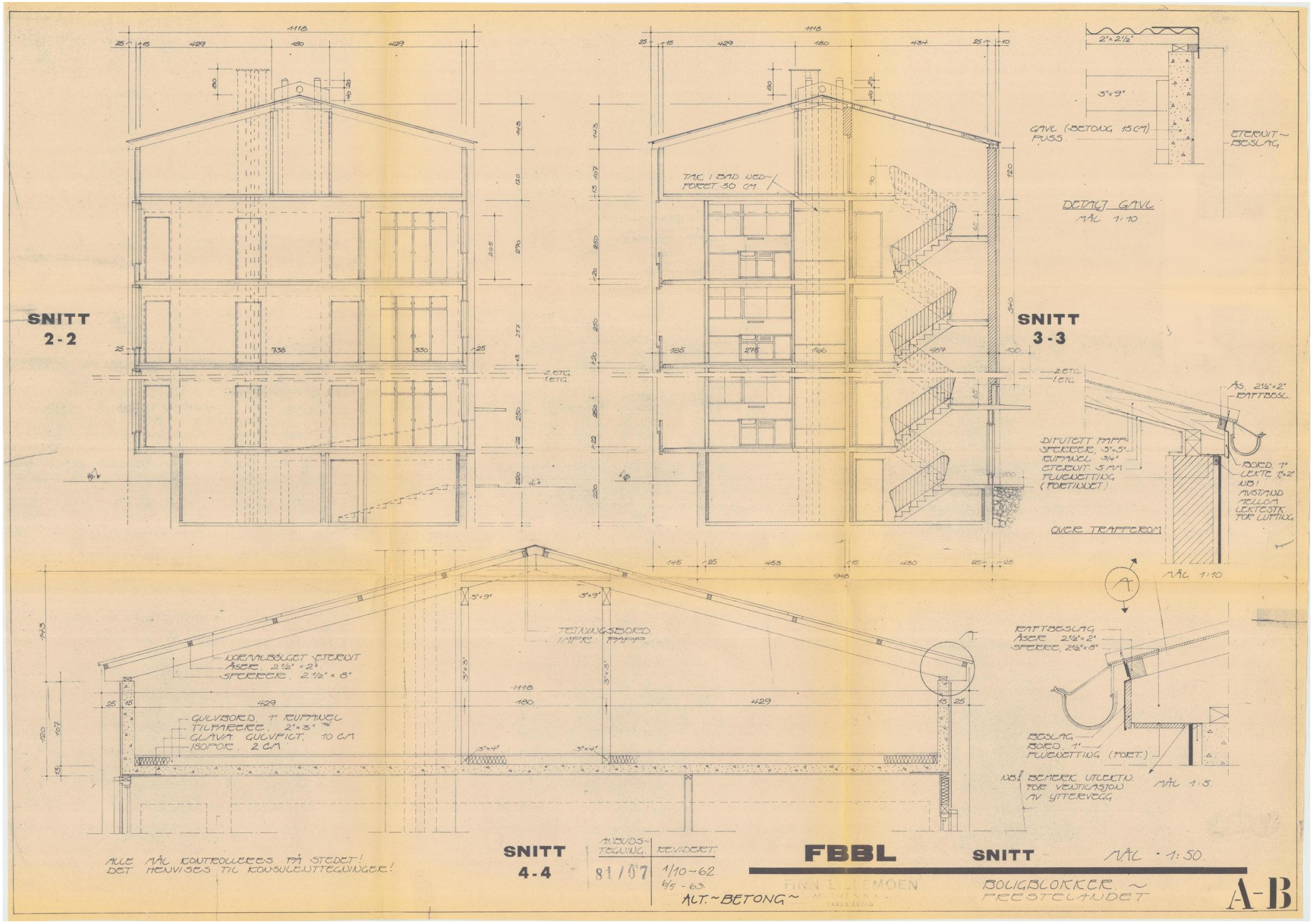
Godkjent etter fullmakt (bl. § 14)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 21 5 1979

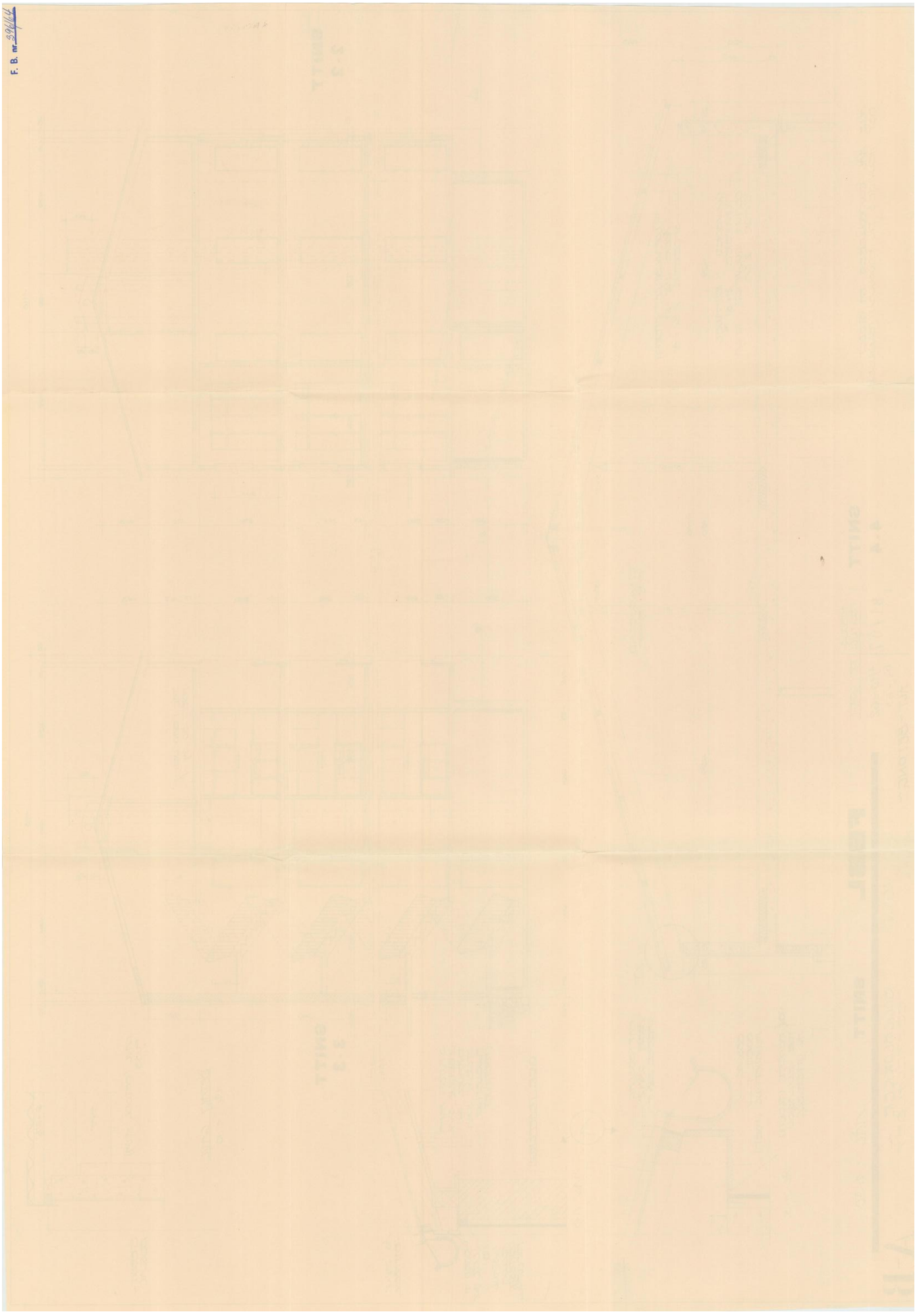
F. B. v 254-79
I nr 310

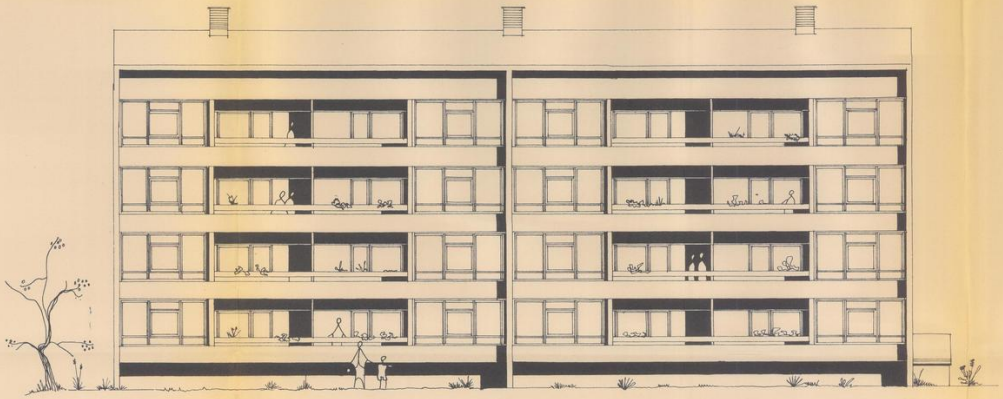


F. B. nr 284/79

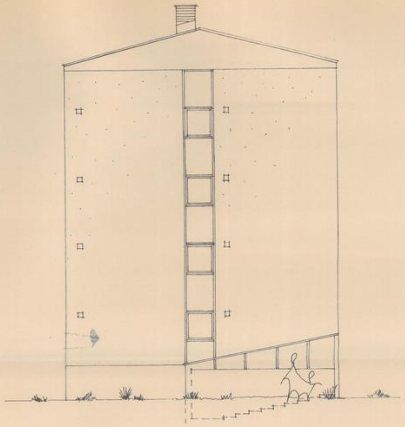
VEST


SNITT 2-2
SNITT 3-3
SNITT 4-4
DETALJ GAVL
MÅL 1:10
GAVL (BETONG 15 CM)
PUSS
ETERNIT~ BESLAG
TAK I BAD VED~ FORET 30 CM.
2 ETG.
1 ETG.
OVER TRAPPEROM
MÅL 1:10
BOLGEVALSET ETERNIT ÅSER. 2½" x 2" SPERRER. 2½" x 8"
TETNINGSBORD IMPR. PAPP
GULVBORD. 1" RUFFANEL
TILFARERE. 2" x 3"
GLAVA GULVFILT. 10 CM
ISOFOR 2 CM
BESLAG BORD. 1" FLUCNETTING (FORT.)
NB! BEMERK UTLEFTN. FOR VENTILASJON AV YTTERVEGG.
MÅL 1:5
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET! DET HENVISES TIL KONSULENTTEGNINGER!
AVBUDS~ TEGNING. 81/07
REVIDERT: 1/10~62 6/5~63
ALT.~BETONG~
FBBL
FINN L. LILLEMOEN
BOLIGBLOKKER ~ FREDSTELANDET
MÅL 1:50
A-B

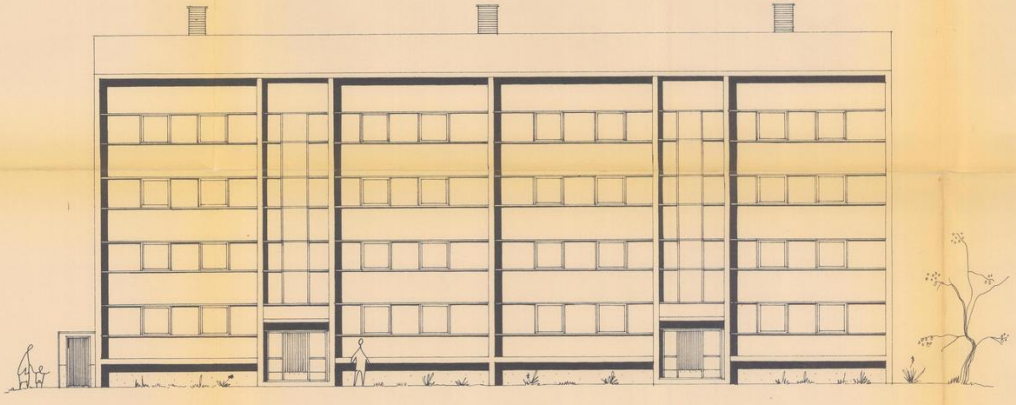

F. B. nr. 39



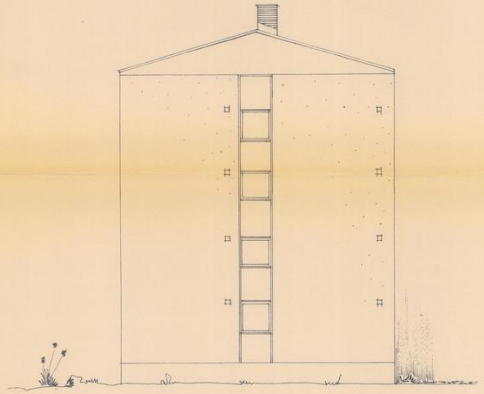
VEST



SYD



ÖST



NORD

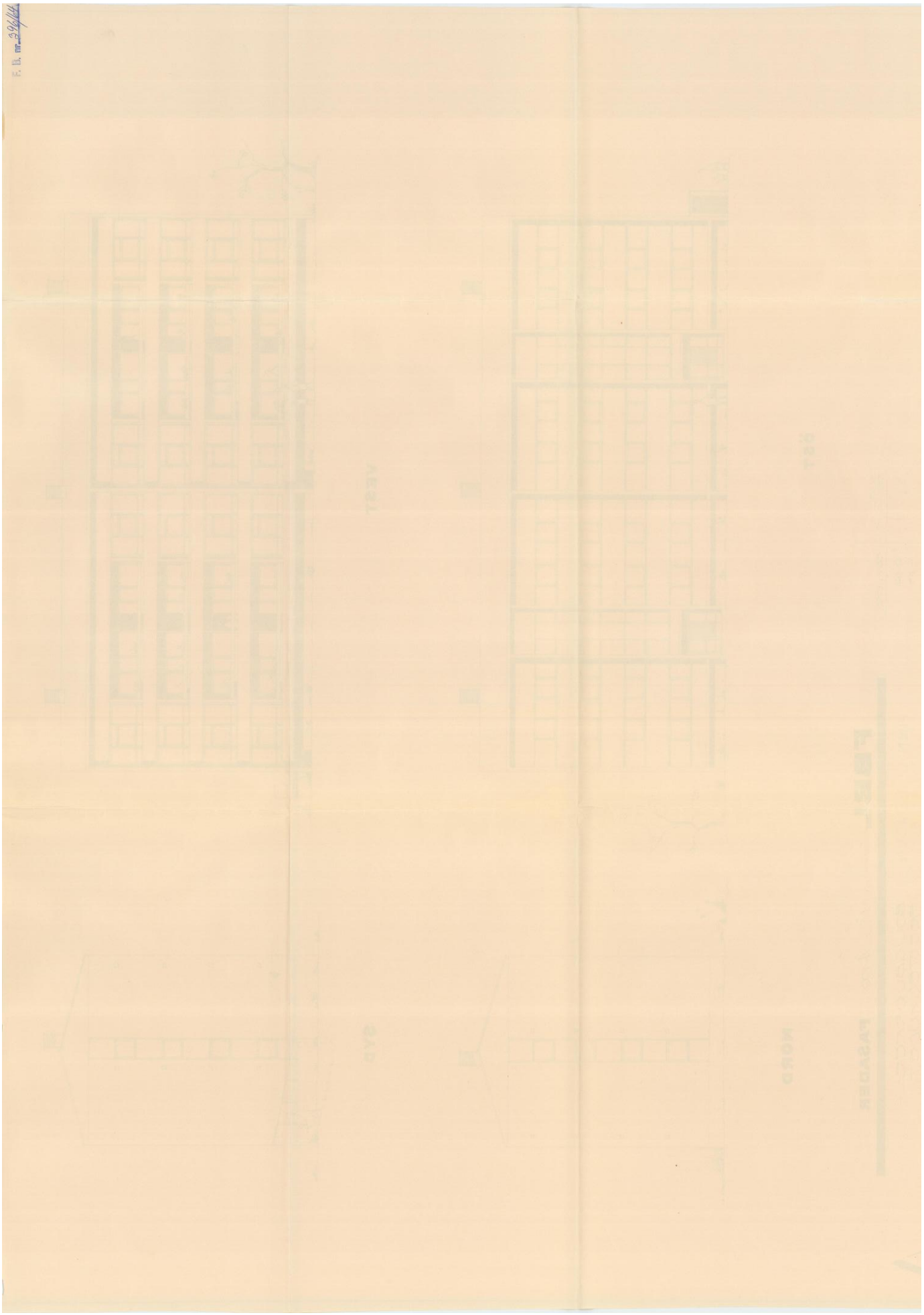
AUDUDS-TEGNILG	REVIDERT
51.0	1/10-62 6/6-63

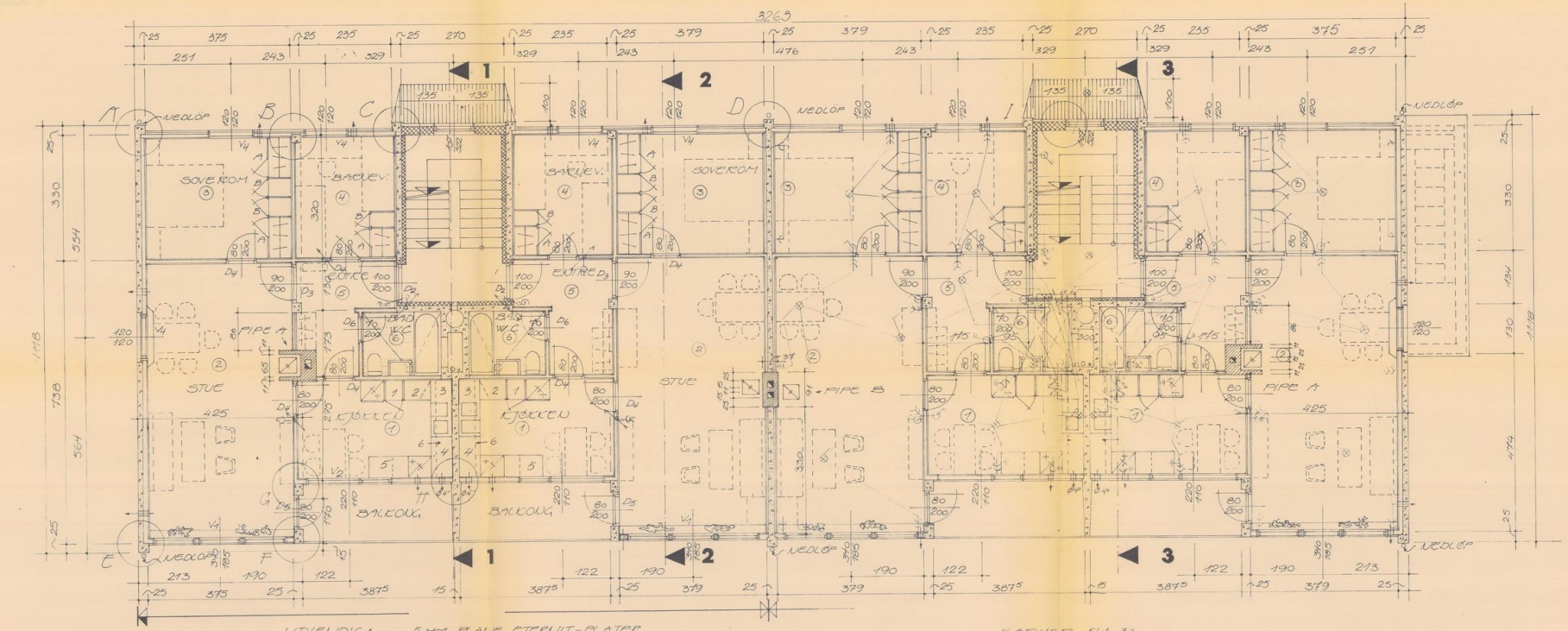
FBBL MÅL 1:100 **FASADER**

FINN LILLEMOEN

BOLIGBLOKKER – FREDTELANDET.
ALT.: BETONG.

A





UTVENDIG:
5 MM PLANE ETERNIT-PLATER
11×2" LEKTER (FOR VENTILERT LUFTROM)
1 LAG IMPREGNERT PAPP
GLAVA VEGGFILT 10 CM
KARMER, 5/4" × 3"

INNVENDIG:
13 MM GIPSONITPLATER
1 LAG DIFFUTETT

TETNINGSFILT
IMPR. PAPP

DELEVEGGER:
STENDERE 1 1/8" × 3"
GIPSONITPLATER 9,5 MM

11×2" LEKTER
9,5 MM GIPSONITPLATER

KARMER, 5/4" × 3"
STEINLER AV IMPR PAPP
DER HVOR LEKTENE LIGGER
MOT BETONG EL. BLOKKER

1 1/8" × 3" STENDERE
2 CM ISOPOR
9,5 GIPSONITPLATER

ISOPOR, 20 MM
TYNNPUSS
GIPSONITTPLATER, 13 MM
1 LAG DIFUTETT
GLAVA VEGGFILT 10 CM
1 LAG IMPR PAPP
LEKTER, 1" × 2"
SUPERETERNITPLATER 5 MM

TETNINGSFILT
IMPR PAPP

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET. DØR- OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL. DET HENVISES TIL KONSULENTTEGNINGER.
ALLE VENTILER 6" × 6"
VENTILER I MATSKAP Ø 4"

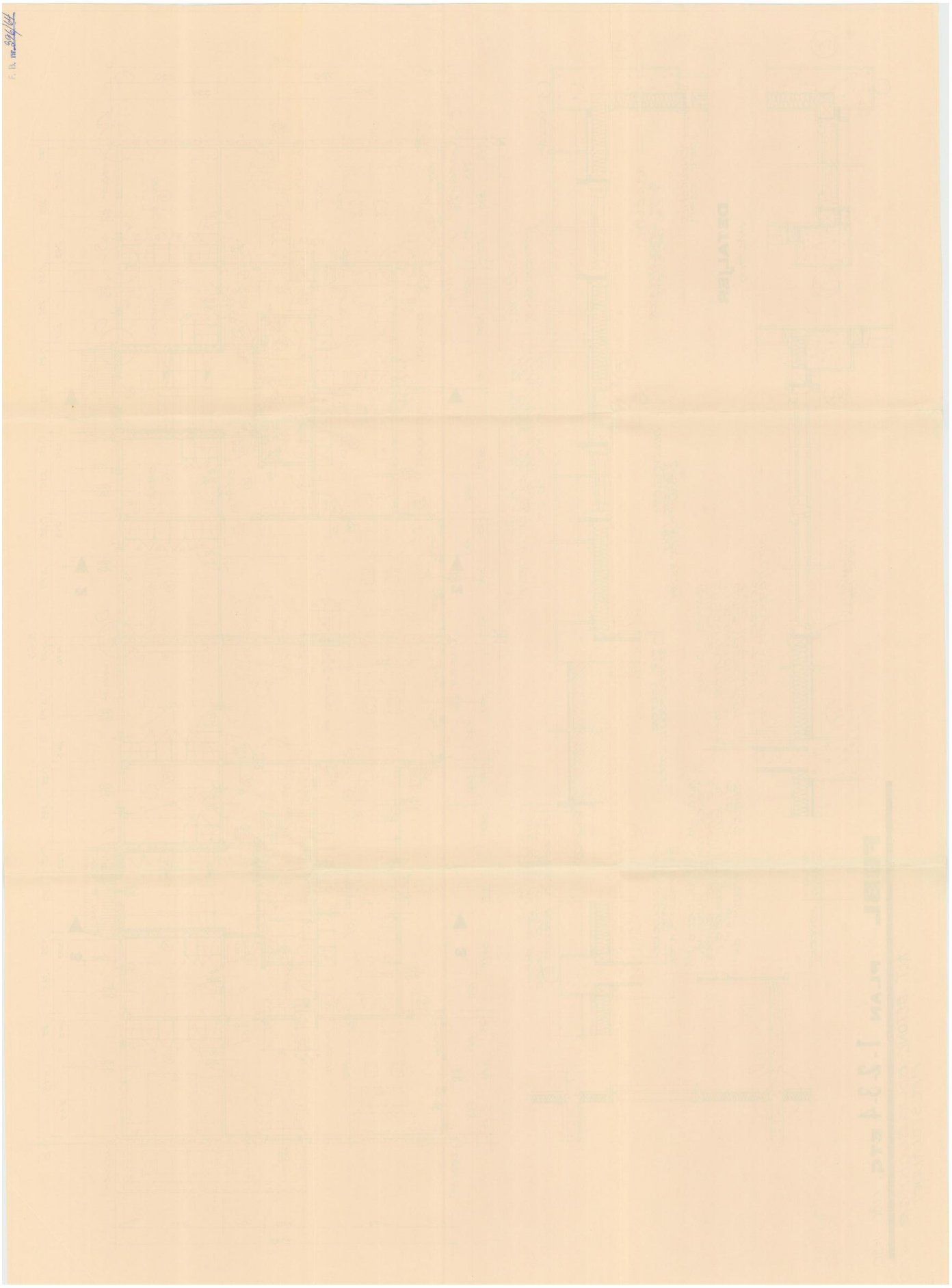
DETALJER
MÅL 1:10

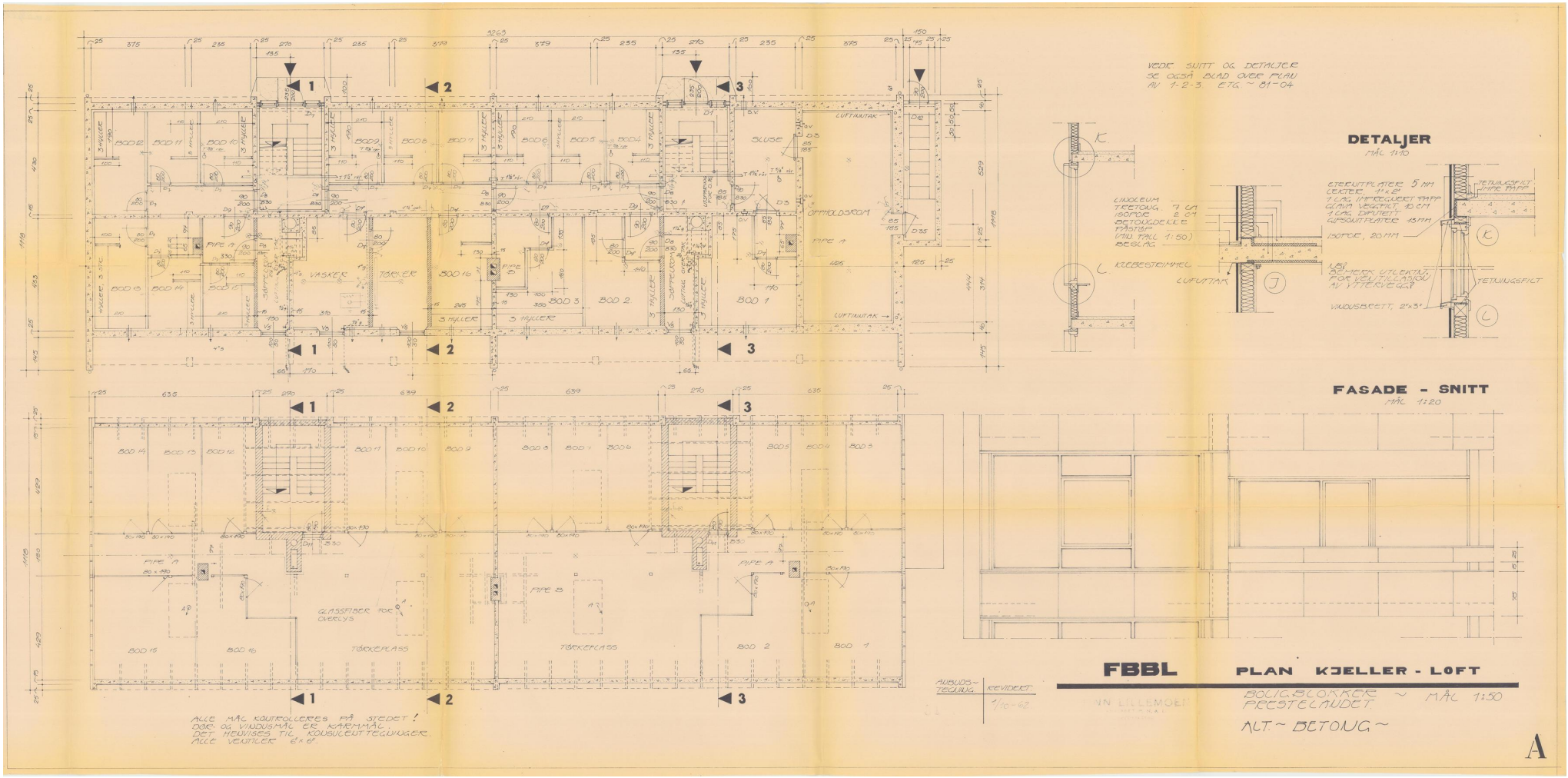
AVBUDS-TEGNING | REVIDERT

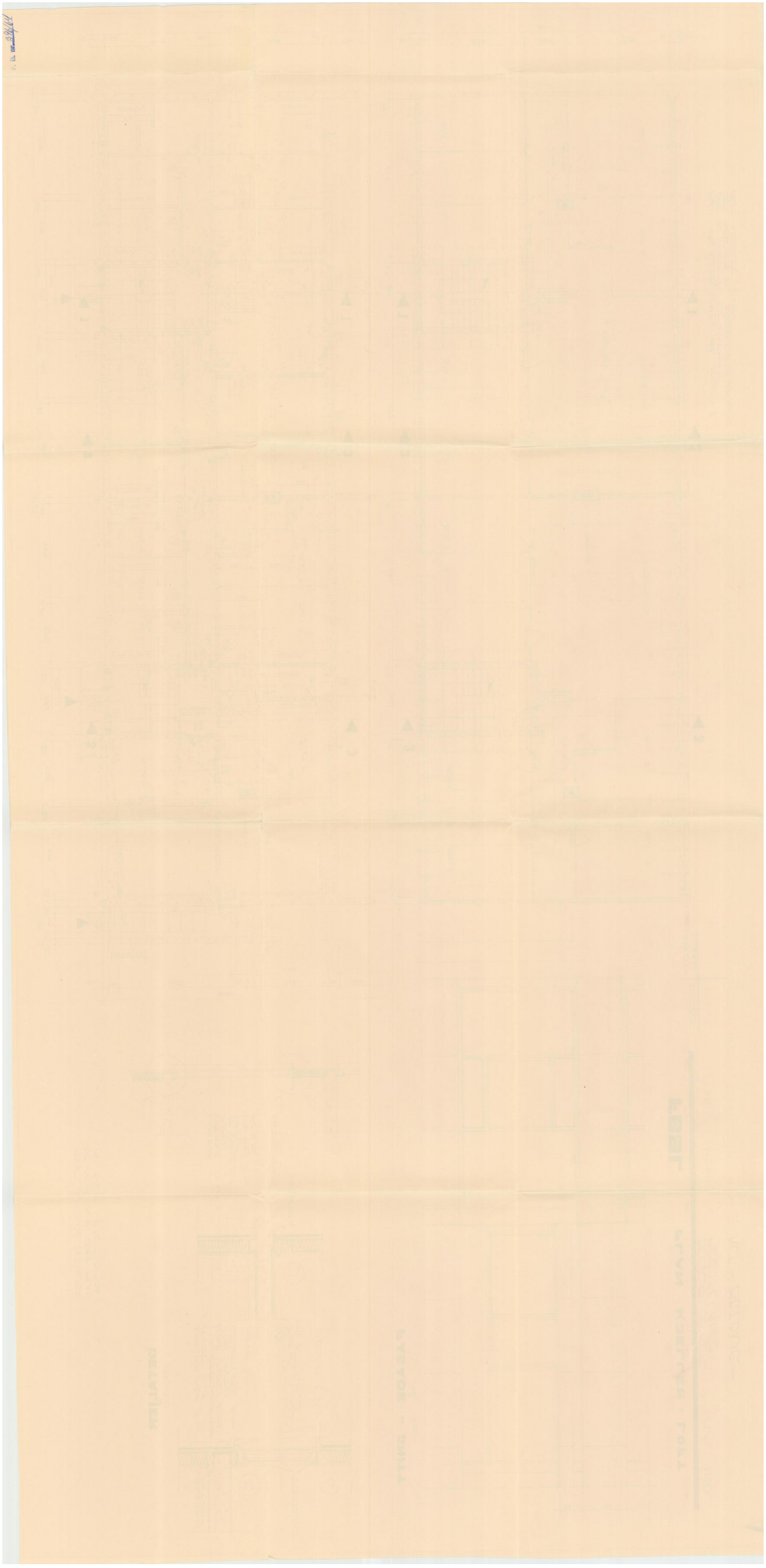
FBBL PLAN 1-2-3-4 ETG. MÅL 1:50.

~ALT. BETONG~ BOLIGBLOKKER ~ PRESTELANDET

A




VEDR. SNITT OG DETALJER
SE OGSÅ BLAD OVER PLAN
AV 1-2-3 ETG. ~ 81-04
DETALJER
MÅL 1:10
LINOLEUM
TEPPEUNG 1 CM
ISOPOR 2 CM
BETONGDELLE
PÅSTØP
(MID TALL 1:50)
BESLAG
KLEBESTEIMNEL
LUFUTTAK
ETERUTFLATER 5 MM
LEKTER 11 x 81
1 LAG VATTERGLERT PAPP
GLAVA VEGGTEL 10 CM
1 LAG DIPUTETT
GIPSPLATER 15 MM
ISOPOR, 20 MM
TETNINGSFILT
VINDUSBRETT, 2"x3"
FASADE - SNITT
MÅL 1:20
FBBL
PLAN KJELLER - LOFT
BOLIGBLOKKER ~ MÅL 1:50
FREDRIKSTAD
ALT. ~ BETONG ~
A
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!
DØR- OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL.
DET HENVISES TIL KONSULENTTEGNINGER.
ALLE VENTILER 6" x 6".



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. juli 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 715 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Nabbetorpveien 25A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/715/0/0

Eierrepresentant: 3524 Presteløkka Ii Borettslag

Regningsmottaker: 3524 Presteløkka Ii Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	NABBETORPVEIEN 25	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	715	Oppgitt areal	2082 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	2080,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Nabbetorpveien 25A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Prestelandet	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Nabbetorpveien 25B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Prestelandet	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6250475	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		83

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
PRESTELØKKA II BORETTSLAG	Postboks 393 Alnabru		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
154	BRANNTILSYN 1 LØP 0VER 3 ETG	4,00 1løp/4	kr 733,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 932,00
1106	RENOVASJON - 600 L	2,00 600 l	kr 10 846,00	01.10.2026	1/5	0	kr 5 423,00
1130	RENOVASJON - 660 L	11,00 660 L	kr 11 913,00	01.10.2026	1/5	0	kr 32 761,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	16,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 19 890,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	16,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 45 338,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	1 167,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 51 119,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	1 167,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 16 843,00
							kr 174 306,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
45103828	100	100	Årsavlesning - målt	4.11.2025	2025	1170	1

Eiendomsstatus, ordre 9363008

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 715	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Nabbetorpveien 25A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	2080.2 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare 560 - Hensyn naturmiljø
Reguleringsplaner: 19 Del av Presteløkka	**Vedtatt:** 08.05.1957	**Formål:** 310 - Kjørevei 113 - Blokkbebyggelse 115 - Garasje **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest19_120.pdf		

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 27.07.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 25A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/715/0/0

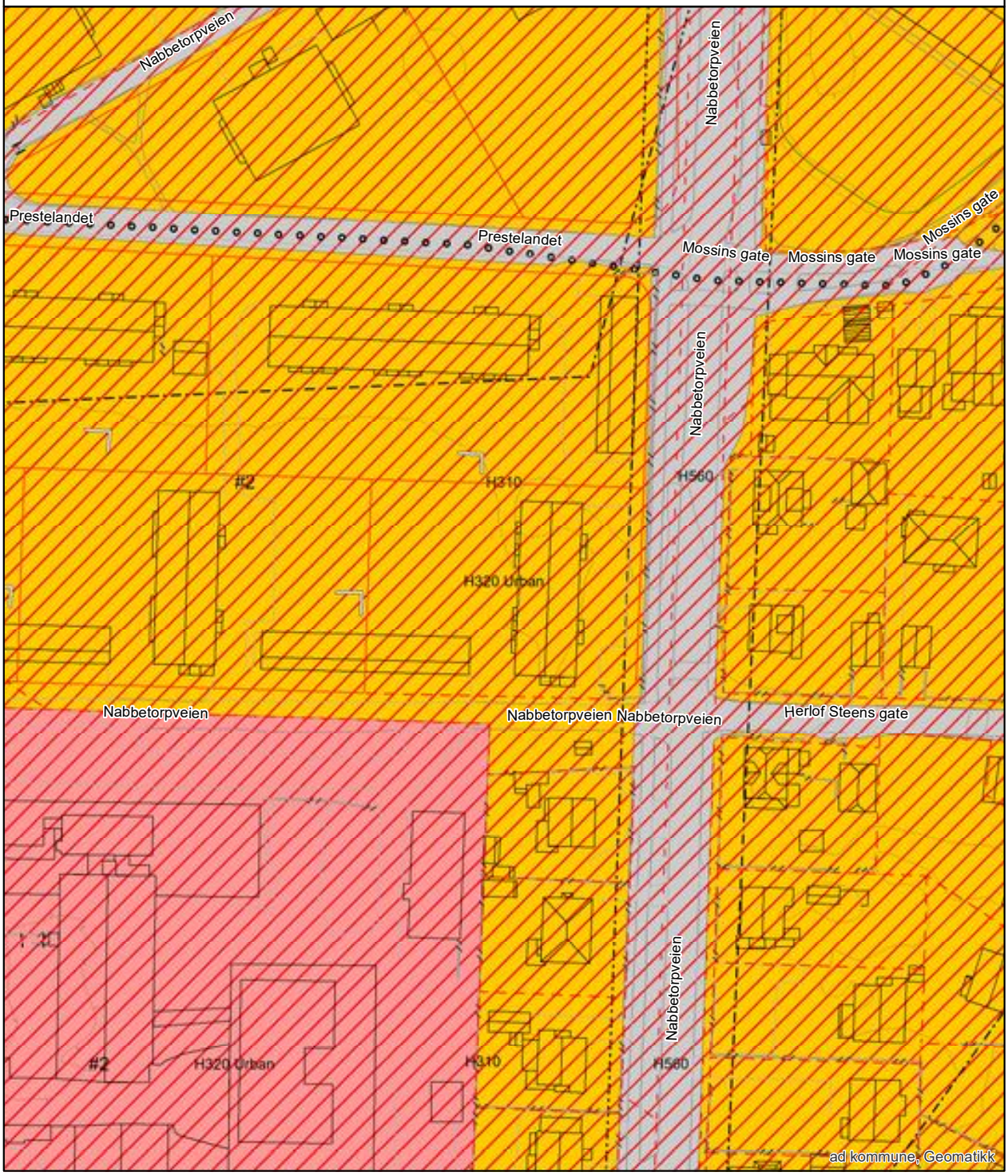
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-27

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 25A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/715/0/0

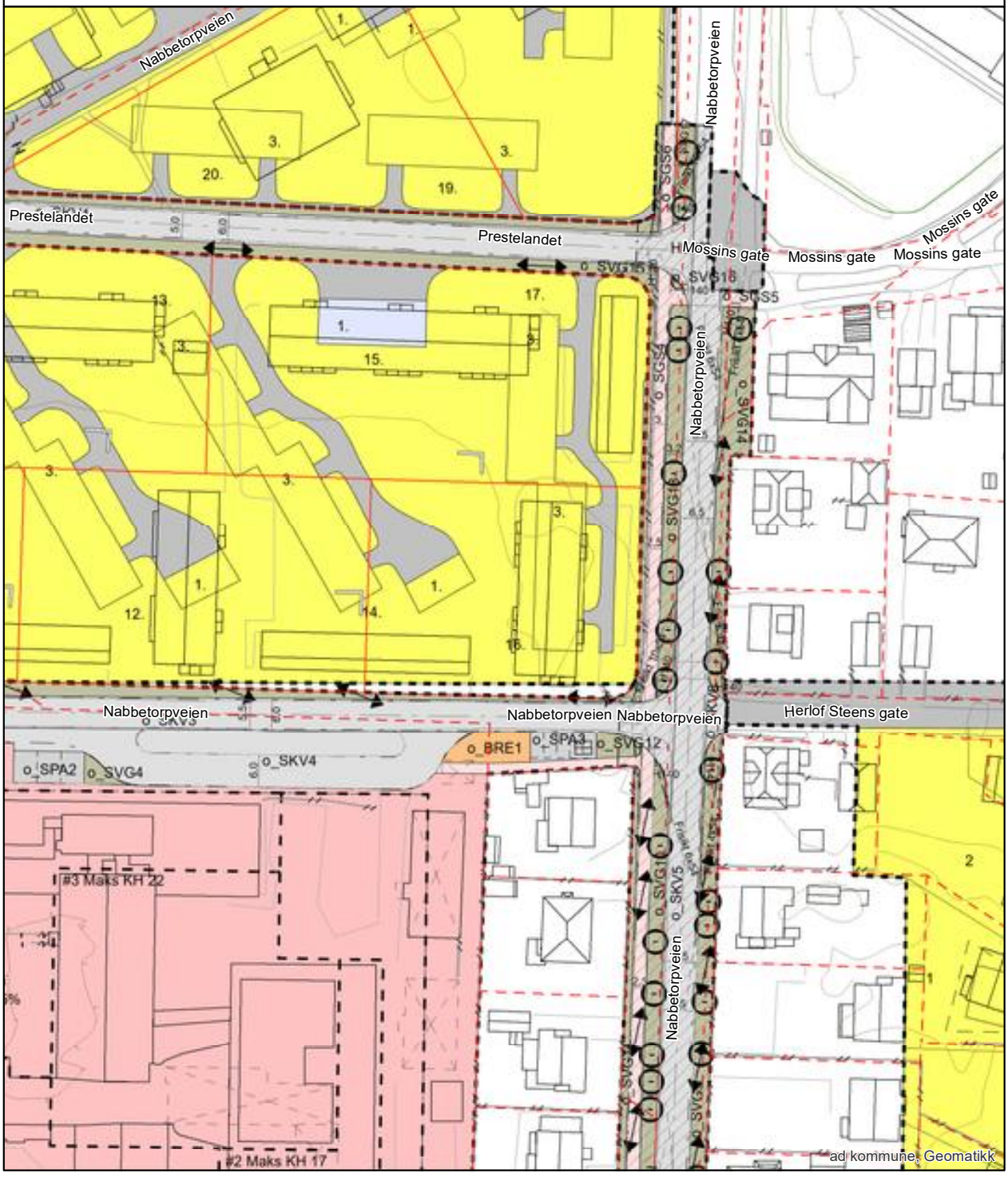
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-27

N

Planident: 19
Ikrafttredelsesdato: 8.5.1957
Plannavn: Del av Presteløkka

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

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



Plan nr.: 19

Stadfestet av departementet 8. mai 1957.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Fredrikstad kommunestyre i møte den 4. april 1957 om regulering av del av Presteløkka i Fredrikstad.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder:

1. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.

2. Etter at vedtektene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.

3. Unntak fra vedtektene kan tillates av bygningsrådet innen bygningsloven og bygningsforskriftenes ramme.

For området med bungalows og 2 etasjes tomannsboliger:

4. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med 1 etasjes bebyggelse for tomtene 1-4 og 2 etasjes tomannsboliger for tomtene 5-8. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes inn på tomten og fastsetter husenes plassering.

5. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 250 m^2 for 1 etasjes husene og ikke over 150 m^2 for 2 etasjes husene. Gesimshøyde ikke over 4.5 m. og mønehøyde ikke over 6.5 m. for bungalowene og gesimshøyde ikke over 7.0 m. og mønehøyde ikke over 9.0 for 2 etasjes husene.

6. Uthusenes størrelse må ikke overstige 25 m^2 for tomtene 1-4 og ikke over 50 m^2 for tomtene 5-8.

7. Takoppbygg tillates ikke. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel med høyst 5° variasjon må gjennomføres i samme byggeflukt.

8. Bygningenes farge og farge på gjerder må godkjennes av bygningssjefen.

9. Mot regulert vei og øst for villaområdet skal oppsettes 70 cm. høyt stakittgjerde og mot naboen ellers 60 cm. høyt nettinggjerde.

Gjerdene må godkjennes av bygningsvesenet.

For området med 3 etasjes blokker (tomtene 9-32):

10. Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veiene som vist på planen. Bygningene skal oppføres av mur eller betong (lettbetong) med etasjeskillere av brannfast materiale.

11. Bebyggelsen skal innredes for beboelse med gjennomgående leiligheter for familieleilighetene.

12. Blokkene skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen og tallene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene skal ha.

Byggehøyden må ikke overstige 10.0 m. over gatens planerte nivå.

13. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, tørkeplasser etc. må gis en tiltalende utforming og behandling.

14. På tomt nr. 15 tillates oppsatt en butikkgård i 1 etasjes høyde.

15. Inngjerding av tomtene kan bare finne sted med bygningsrådets samtykke. Mot Nabbetorpveien oppsettes 1.2 m. høyt nettinggjerde med vinkeljern på topp.

16. Garasjer kan plasseres som vist på planen. De skal ikke overstige 1 etasjes høyde.

17. Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider.

18. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel 25° - 30°. Takoppbygg tillates ikke. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

19. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

20. Fargen på våningshus og garasjer etc. skal godkjennes av bygningssjefen.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 25A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/715/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-07-27

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 25A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/715/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-07-27

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



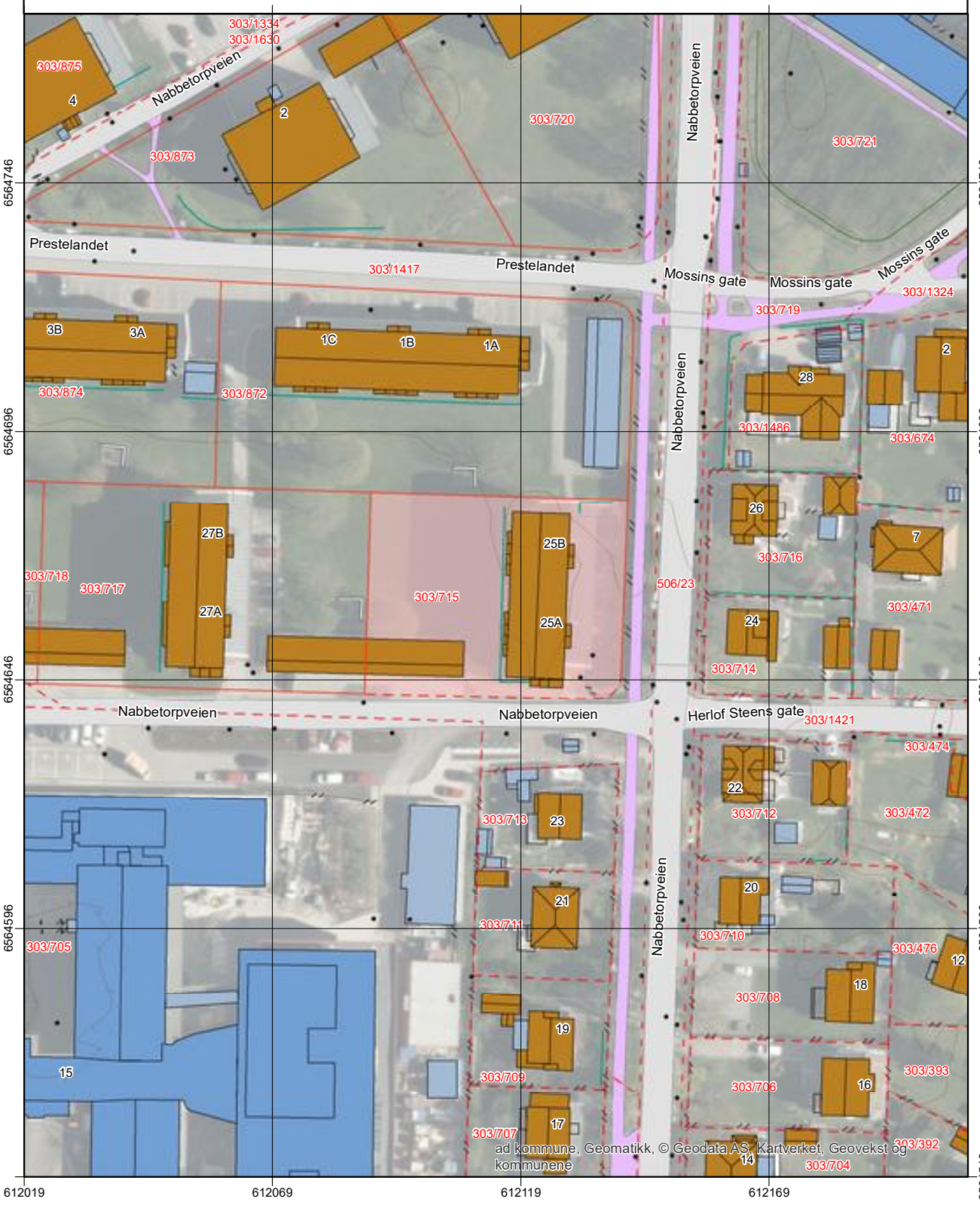
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 25A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/715/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-27

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



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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/715/0

Bruksnavn	NABBETORPVEIEN 25	Beregnet areal	2 080.2
Etablert dato	10.06.1964	Historisk oppgitt areal	2 082.0
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
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
PRESTELØKKA II BORETTSLAG	950058846	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS Eierndomsforvaltning AS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	15.05.2015	15.05.2015		
AF - Annen forretningstype	02.09.2014	02.09.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	10.06.1964			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	2 080.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6250475	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
6271847	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6250475: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 802.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	1 802.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1966	15.12.1966

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	83.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	313.0	0.0	313.0	0.0
H04	4	313.0	0.0	313.0	0.0
H01	4	313.0	0.0	313.0	0.0
L01	0	269.0	0.0	269.0	0.0
K01	0	281.0	0.0	281.0	0.0
H03	4	313.0	0.0	313.0	0.0

Bygning 6271847: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	125.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	125.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1966	15.12.1966

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	125.0	125.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nabbetorpveien	25A		1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Nabbetorpveien	25B		1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Oversiktskart

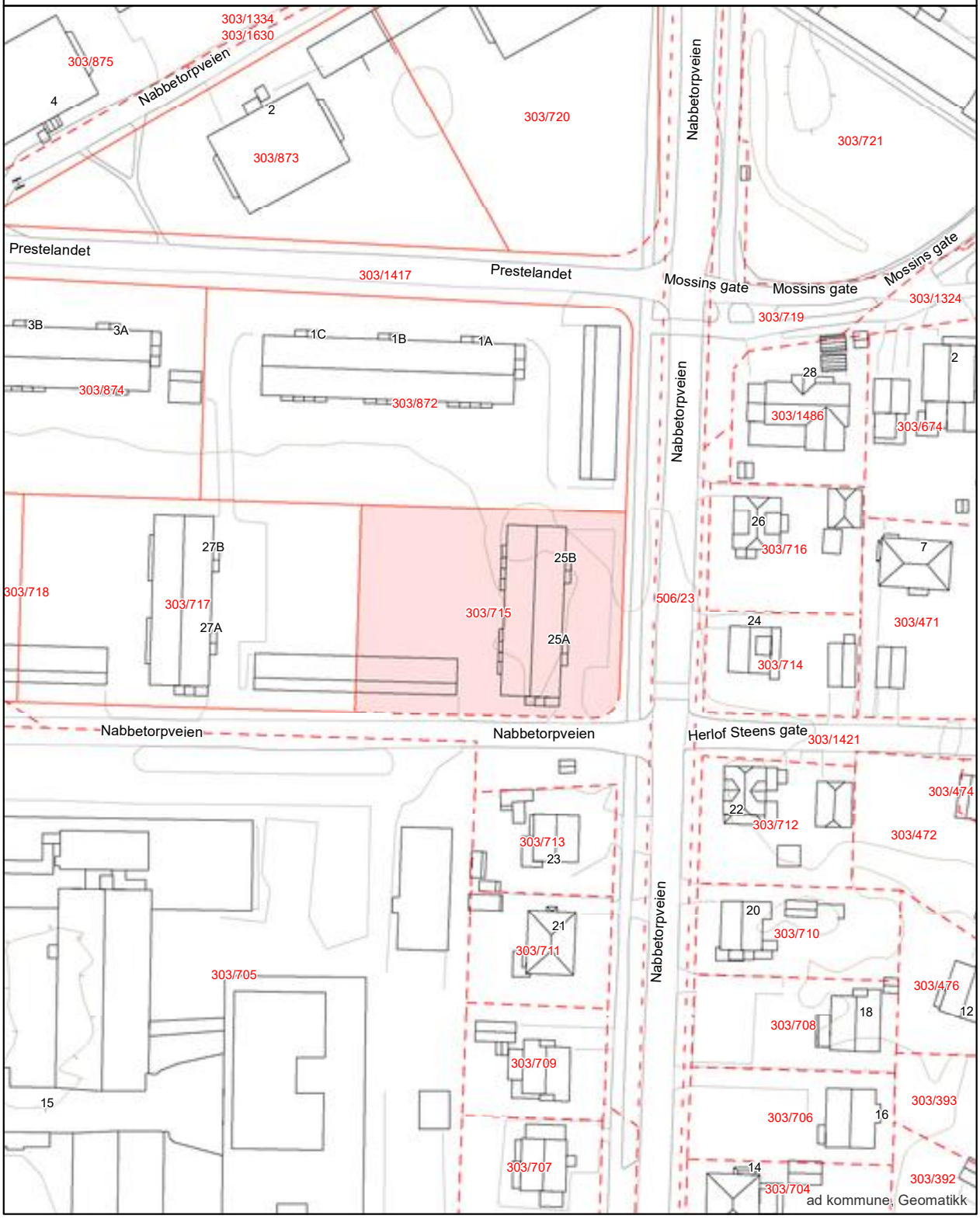
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 25A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/715/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-27

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 25A, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/715/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-27

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 : 27.7.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2080.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564642.66069	612133.659412	Ikke spesifisert	46.52	Umerket		Totalstasjon	15	0
2	6564643.74536	612087.176833	Ikke spesifisert	40.63	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6564684.33684	612088.481946	Ikke spesifisert	51.74	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6564682.70843	612140.171906	Ikke spesifisert	35.64	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6564647.11295	612138.84754	Ikke spesifisert	7.53	Umerket		Totalstasjon	14	5.003

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 27.7.2026

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

Eiendomsrapport for 303 / 715 / 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

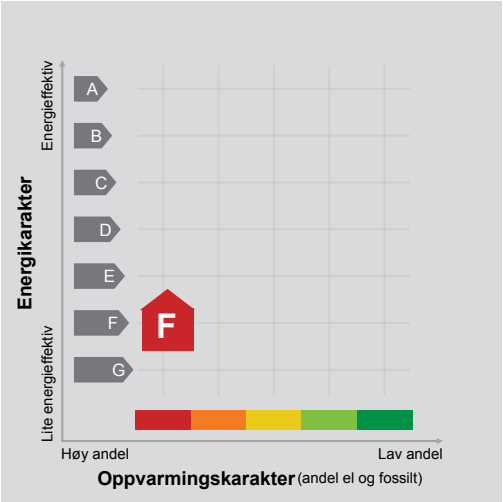
GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1632
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	715
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6250475
Merkenummer	Energiattest-2025-202531
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Dok. avg 4920,-

Doknr: 9189 Tinglyst: 07.10.1992 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SKJØTE

TINGLYST
0 7 OKT. 1992
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 9189

Kbr H.OJ

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sine eiendommer
gnr.303 bnr.872 med reguleringsbetegnelsen Prestelandet 1 og
gnr.303 bnr.874 med reguleringsbetegnelsen Prestelandet 3 og
gnr.303 bnr.715 med reguleringsbetegnelsen Nabbetorpveien 25
gnr.303 bnr.717 med reguleringsbetegnelsen Nabbetorpveien 27 og
gnr.303 bnr.718 med reguleringsbetegnelsen Nabbetorpveien 29
i Fredrikstad til Presteløkka II Borettslag foretaksnr. 950058846
for kjøpesum kr. 197802,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommene er en boligeiendommer og er bebygd med blokkleiligheter.

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

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

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

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

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

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysing.

FREDRIKSTAD, 14.09.1992

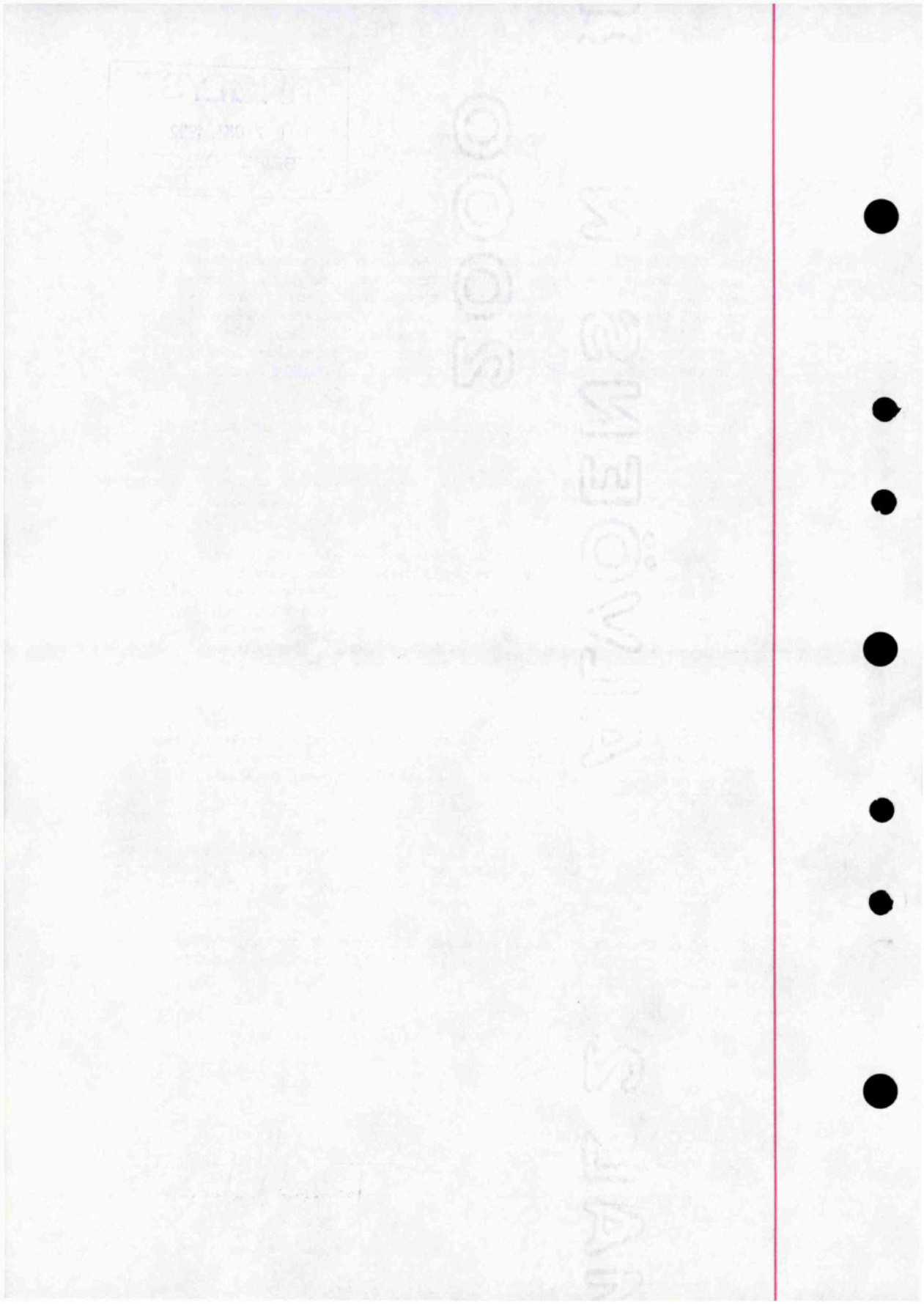
FREDRIKSTAD KOMMUNE

P. Pettersen
.....ORDFØRER.....

Presteløkka II Brl.

.....
Kjøper

Firmaattest i hj.dok.



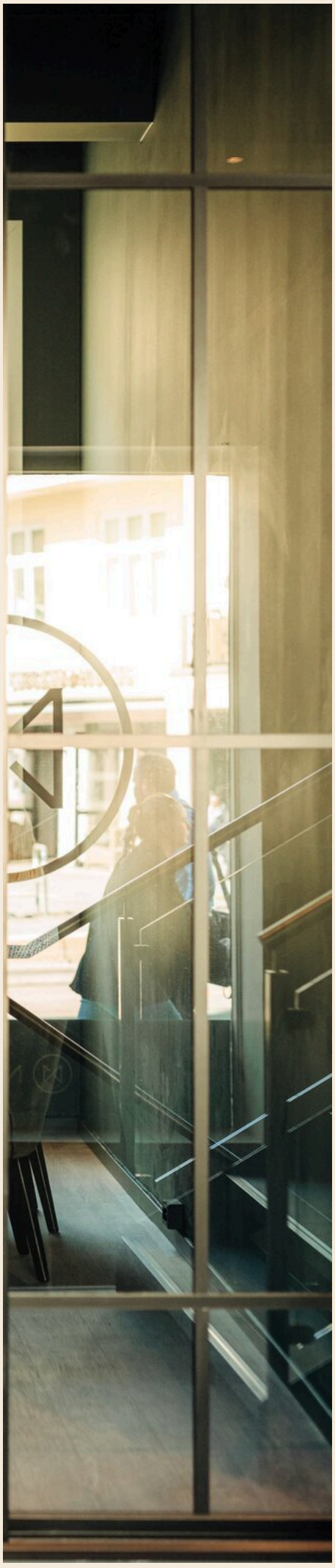
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0126/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nabbetorpveien 25A 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 303, bnr 715 (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:

Tonje Aasvangen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822