NORDVIK

Oslogata 35

1 soverom | 100 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Oslogata 35

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
78	Egenerklæringsskjema
85	Andre vedlegg
152	Vedlegg
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026









Nøkkelinformasjon

Ditt eget hjem i en klassisk villa - romslig, sjarmerende og med egen hage i idyllisk strøk. Oppgraderte rom.

Prisantydning	**3 150 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 479 784,-**
Fellesgjeld	**328 694,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 475,-**
BRA-i	**100 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1923**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Oslogata 35 ligger midt i bydelen Holmen, litt vest for Fredrikstad sentrum. 400 meter sørover starter den berømte elvepromenaden. Området preges av eldre, renoverte trehus, spor av gammel industri og lite trafikkerte gater. Veien er kort til barnehager, skoler og butikker. En allé av popler pryder veien, og firemannsvillaen fra 1922 danner, sammen med de andre villaene, et helhetlig eldre nabolag av velholdte boliger. Den romantiske hagen er skjermet, med fint tilskårne hekker, prydbusker og blomster. Terrassen har sol hele dagen.
Den høyreiste villaen er flott, klassisk og velholdt. Leiligheten fyller 1. etasje og underetasjen i østre fløy. Den er romslig og holder god standard, oppgradert med stilforståelse og karakter. Man har bevart den klassiske stemningen og tilført moderne komfort.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 100 kvm














INSIDE











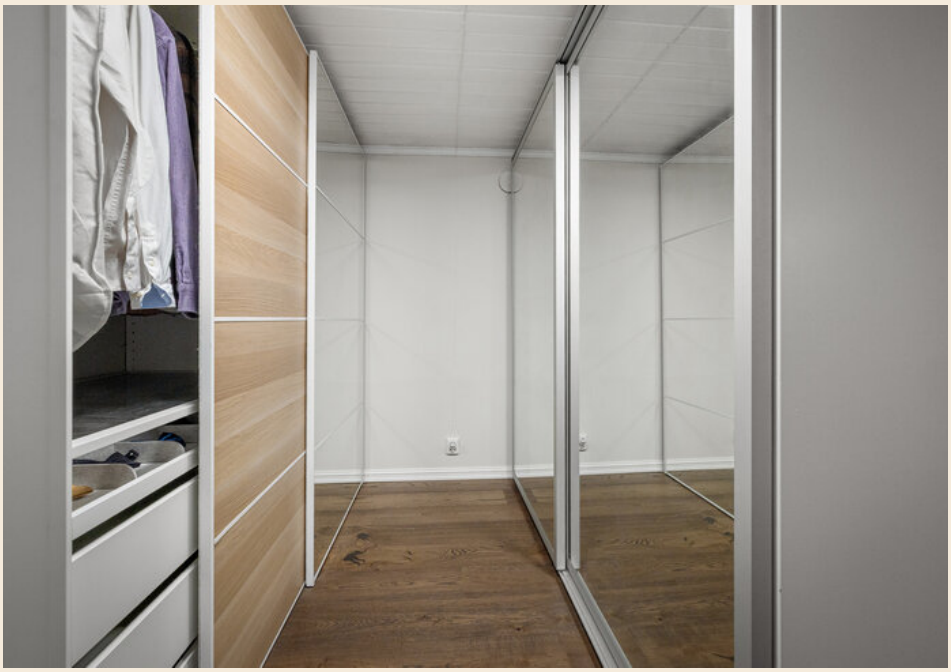













BASIX

















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0088/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Andel)

Adresse og betegnelse
Oslogata 35, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300, bnr 938 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune
Andelsnr 5 i Fredrikstad Kooperative Borettslag, org.nr. 952661574

Selgere
Katja Skagen
Kim Leo Solheim Borgen

Kjøpesum og omkostninger
3 150 000,- (Prisantydning)
328 694,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 478 694,- (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))
---
3 479 784,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 489 284,- (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
1923

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
Kjeller:
BRA-i: 39 kvm. Soverom (ikke godkjent), oppholdsrom, bad
Total BRA: 39 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, Entre, Stue (tidligere soverom), Spisestue, Kjøkken, Wc-rom
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde
Kjeller: 1,99–2,10 m
1.etg: 2,36–2,70 m

Solforhold
Selger oppgir sol på terrassen fra ca 10-10 på sommer, noe mindre på vinter.

Innhold
Kjeller:
Soverom (ikke godkjent)
Oppholdsrom
Bad

1. etg:
Gang
Entre
Stue (tidligere soverom)
Spisestue
Kjøkken
Wc-rom

BOD

Følger med 3 boder, én bod har tilgang fra kjeller, to boder er i frittstående bygg. Alle boder har belysning og boder i frittstående bygg har
strømuttak

Standard
Villaen fra 1922 er delt inn i fire boenheter. Denne opptar 1. etasje og underetasjen i østre fløy. Entréen ønsker deg velkommen i klassisk drakt. Veggene har eldre, pent panel malt i guloker og brunt. Listverket rundt døråpningene er komplekst og autentisk. Vi passerer et originalt toalett med sjakkrutet gulv. Takhøyden varierer og løfter seg til 2,7 meter på det høyeste, noe som gir masse rom og luft.

Vi går inn i stue nummer én. Den klassiske stemningen fyller rommet, blandet med moderne innslag som f.eks. gulvet. To dypgrønne vegger minner oss om hvor fargeglade boligene var tidlig på 1900-tallet, med tydelige farger som sto i kontrast hvite hvimlinger. Her balanseres tyngden fint mot lysere flater.

I tråd med historisk tradisjon har leiligheten to stuer. Den ene har en moderne peis, adgang til kjøkkenet og dessuten en flott trapp ned til den innredede underetasjen. Spisestuen har en fin plassering ved et stort tredelt vindu, der lyset strømmer inn sammen ved utsikten mot hagen og poppelalléen.

IKEA-kjøkkenet fra 2011 fyller to vegger. Skap og skuffer er også her dypgrønne, med fine messinggrep. Det er gledelig å se skikkelige benkeplater i heltre, og den åpne kjøkkenøyen føles som et skikkelig arbeidssted med godt albuerom, der du kan tilberede store måltider.
Mens den flotte trappen ble installert i 2023, var underetasjen ferdig innredet rundt 2013. Her nede møter du først en stue. Gulv, vegger og tak er pent pusset opp i tydelige farger. Her har man smart arrangert to skap mot hverandre, slik at de sammen danner en walk-in-garderobe.

Det lyse, romslige badet rommer både dusj, vaskemaskin og en benk å sitte på. Det er dessuten gledelig at kjellerrommene får godt med naturlig lys fra vinduene. Boligen har kun ett godkjent soverom, med muligheter for å lage til et andre soverom. Dette er en nydelig bolig med autentisk stemning, perfekt for par i alle aldre og selvsagt også for barnefamilier dersom man etablerer et ekstra rom.

Parkering
Parkering på eiendommen. Innkjørsel følger med som parkering

Modernisering og påkostninger
2023: Montert ny trapp, av Fagtrapp Østfold AS
2023: Nytt parkettgulv i store deler av boligen
2024: lagt kantstein i hage
2025: Nye terrassebord på terrassen
2026: Byttet vinduer ut mot gate i regi av borettslag 2023-2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad 2012 av Borge VVS AS og Comfort fredrikstad

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borge VVS

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: Ble satt inn røykrør i pipe i 2022

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyser at det finnes

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2017

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Tilbakeslag kloakk 2017. Nå utbedret med rørfornying

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bod bygget ute i 2014, ukjent firma

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekker i pipe, Inspisert av feier. Ikke fyringsforbud. Utbedret med pipefornyelse med indre rør i regi av borettslag sommer 2022

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk i mur ved inngangsdør

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp

herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tilbakeslag kloakk 2017. Nå utbedret med rørfornying

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.
Ja
Beskriv: Er rotter i området. Rotteull er lagt langs yttervegger. (ikke egenobservert)

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?
Tilstandsrapport ved kjøp i 2023, opplyste om 100 kvm areal

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:

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført med kjeller. Det er ikke krypkjeller til stede. Grunnmuren er laget av betongfundament, og dreneringen er utført med grunnmursplast. Etasjeskillere er konstruert av trekonstruksjon. Ytterveggene er bygget med bindingsverk, og de er oppført i 1922. Kledningen er laget av trekledning, som er installert i 2009. Det er registrert flere ulike vinduer, hvorav noen er toppsving med 2-lags glass, noen er toppsving med 3-lags glass, og andre er sidehengslet/toppsving med 2-lags glass. Vinduenes alder varierer fra 1999 til 2026. Det er en markplatting som utgjør balkongen/terrassen.

Boligens ventilasjon er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget er utstyrt med kobberrør, og varmtvannsberederen av merke OSO er plassert på badet og ble installert i 2020. Det elektriske anlegget er skjult, med sikringsskap plassert i bod og 21 sikringer. Alder på anlegget er ukjent, men kursfortegnelse er i samsvar. El-tilsyn er ikke besvart.

OVERORDNET VURDERING
Leilighet beliggende i Fredrikstad, oppført i 1922, med et bruksareal på 239 m² fordelt over fire etasjer. Tomten er relativt flat med gruset oppkjørsel og mindre gressareal med diverse beplantning. Det er gjennomført moderniseringer og påkostninger de siste årene, blant annet nye terrassebord på terrassen i 2025, ny trapp montert i 2023, og nytt gulv i store deler av boligen i 2023. Disse oppgraderingene bidrar til en viss grad av forbedring av boligens generelle standard, men det er fortsatt behov for ytterligere tiltak for å opprettholde boligens funksjonalitet. Det er registrert flere avvik som indikerer behov for vedlikehold og oppgradering. Spesielt gjelder dette grunnmur, terrengforhold, yttervegger og våtrom, hvor manglende lufting og fuktproblematikk er identifisert. Risikokonstruksjoner i rom under terreng kan føre til utfordringer med inneklima og fukt. Eldre VVS-installasjoner og ventilasjonsanlegget viser også avvik, som kan medføre fremtidige kostnader knyttet til reparasjoner og oppgraderinger. For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede

LOVLIGHETER/ ENDRINGER
Avvik i rømningsforhold/romhøyde: Vinduer i kjeller er ikke godkjent som et rømningsvindu, avstand fra gulv til underkant vindu skal maks være 1,0 meter, samt at det må minimum ha fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter. Skal et kjellervindu brukes som rømningsvei, må det for eksempel ha minst 70 cm høyde om det har en bredde på 80 cm for å være godkjent. Det er kun fremvist tegninger av boligen utvendig. Ulovligheter eller endringer knyttet til innvendige rom er dermed ikke avdekket

FERDIGATTEST
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

BRANN OG SIKKERHET
Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

PIPE/ILDSTEDER
Spisestue: Siste feiing ukjent

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Nøkkelfakta
Årstall/alder: ukjent
Anleggstype: Skjult anlegg
Sikringsskap plassert: Bod
Antall sikringer: 21
Kursfortegnelse: Ja
Samsvarserklæring: Nei
El-tilsyn: Ikke besvart

Hvordan kontrollen er utført
Kontrollen av det elektriske anlegget ble utført med visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Utettheter, løse ledninger, sikringsutslag, brannforhold og kursfortegnelse ble vurdert. Ingen spesifikke begrensninger ble registrert, men enkelte forhold ble ikke kontrollert da det ikke ble benyttet fagperson.
Utettheter: ok
Brann: ok
Løse ledninger: ok
Kursfortegnelse: ok
Sikringsutslag: ok
Fagperson: ikke ok

Konklusjon bygningsdel:
Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel
Det elektriske anlegget er i sin helhet vurdert uten påviste avvik, og det er ingen kjente problemer knyttet til utettheter, løse ledninger, sikringsutslag, brann eller kursfortegnelse. Alderen på anlegget er ukjent, men det er ingen indikasjoner på umiddelbart vedlikeholdsbehov. Det anbefales likevel at anlegget vurderes av en fagperson for å sikre at det er i samsvar med gjeldende sikkerhetsstandarder.

BYGNINGSDELER
Bygningsdeler som har fått TG2:
1 Grunnmur, fundamentering og drenering
Tilstandsgrad TG2 er registrert for grunnmur, fundamentering og drenering. Det er identifisert større sprekker igrunnmuren, som kan medføre fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen over tid. Manglende topplist på grunnmursplast kan også føre til fuktskader, og det anbefales å iverksette tiltak for å unngå videre skader.

3 Terrengforhold
Tilstandsgrad TG2 er registrert for terrengforholdene rundt bygningen, da det foreligger flatt terreng med manglende helning. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, samt økt risiko for fuktskader i kjeller. Det anbefales å etablere tilstrekkelig helning for å sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen.

4 Yttervegger
Ytterveggene vurderes å ha tilstandsgrad TG2 på grunn av registrerte avvik, herunder manglende lufting bak kledningen, som kan medføre fukt- og råteskader, samt eldre byggemåte som svekker isolasjonsevnen. Det bemerkes også at det er tegn til manglende vedlikehold, noe som kan føre til økt behov for reparasjoner og utskiftninger i fremtiden. Det anbefales å iverksette tiltak for å forbedre ventilasjon og vedlikehold for å sikre byggets integritet.

10. Bad
10.1 Vegger og himlinger (TG2)
Tilstandsgrad TG2 er tildelt for vegger og himlinger på badet. Det er registrert manglende spalte under døren som kan påvirke tilluft, mens øvrige kontrollpunkter ikke viser avvik. Renovering ble utført i 2013, og det ble ikke påvist riss, sprekker eller fukt under befaringen.

10.2 Gulv (TG2)
Gulvet på badet er vurdert til tilstandsgrad TG2 på grunn av manglende fall utenfor sluk og motfall mot dør. Det ble ikke registrert riss, sprekker eller fukt, men det er viktig å påpeke at avviket i fall kan medføre vannansamling og potensielle fuktskader. Terskel og fuger er ikke spesifisert med avvik, og det er ingen tegn til skadedyr.

10.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Tilstanden for membran og tettesjikt i badet vurderes til tilstandsgrad TG2 på grunn av manglende dokumentasjon for veggmembran, samt høy fuktmåling fra tilstøtende vegg. Smøremembran er tilgjengelig på gulv, men det er usikkerhet knyttet til veggens tetting. Generelt anbefales det å innhente dokumentasjon og vurdere tiltak for å forebygge fuktskader.

10.4 Sanitær og rør (TG2)
Tilstandsgrad TG2 er registrert for badets sanitær og rør, grunnet manglende drenering og synlig lekkasje fra sisterne. Det er observert skjolder og kondens, noe som indikerer mulige problemer med fuktighet. Kontrollpunktene for sanitærutstyr, rør og tilkoblinger viser at det er behov for utbedring for å forhindre videre skader.

11 Kjøkken
Kjøkkenet er vurdert med tilstandsgrad TG2, da det registreres begrenset fuktbeskyttelse i gulvoverflater, noe som kan føre til fuktpåvirkning og skader på underliggende konstruksjoner. Videre er det behov for oppgradering av kjøkkeninnredningen, som er 12 år gammel og vurderes å ha begrenset gjenværende levetid. Det anbefales å gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.

13 Rom under terreng
I rommet under terreng er det registrert begrenset ventilasjon, noe som kan føre til økt risiko for kondens, muggsopp og dårlig inneklima. Videre er det registrert fuktskjolder og saltutslag på veggene, samt tegn til kapilæroppsug, som indikerer fuktproblematikk. Det anbefales nærmere undersøkelser og vurdering av tiltak for å forbedre ventilasjonen og håndtere fuktforholdene.

15.1 VVS-installasjoner (samlet)
VVS-installasjoner i boligen er vurdert til tilstandsgrad TG2. Det er registrert avvik knyttet til eldre VVS-anlegg, som kan føre til lekkasjer og skader over tid, samt manglende oppgradering. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av anleggets tilstand, samt vurdering av oppgradering ved fremtidige oppussingsprosjekter.

16 Ventilasjon
Ventilasjonen i boligen vurderes til tilstandsgrad TG2. Det

er registrert manglende mekanisk avtrekk på wc rom, samt utilstrekkelig tilluft både våtrom og oppholdsrom, noe som kan medføre redusert inneklima og økt risiko for fukt- og muggproblemer. Det anbefales tiltak for å forbedre ventilasjonen, herunder etablering av mekanisk avtrekk og tilstrekkelige tilluftsventiler

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr
Følger ikke med boligen: Alle hvitevarer følger med
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-lamper
-hyller
-veggfestet TV,

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

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

Oppvarming
Panelovner
Peis/vedovn
Elektrisk gulvvarme

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 16810 kWh | Strømkostnad forrige år: 14266 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 475,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter
Eiendomsskatt
Felles bygningsforsikring
Vedlikehold og tiltak som angår f.eks rør, vinduer osv.

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

Det er delvis vedlikeholdsplikt for utvendige bygningsmasse i borettslaget.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 2000 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 599 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 798 073,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 192 291,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber. Dette er ikke inkludert i felleskostnader. GlobalConnect (se info under "andre kostnader").
En liten grunnpakke med internett er inkludert i felleskostnaden.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 14 boliger fordelt i 2- og 4-mannsboliger i eldre stil med inngjerdet hage.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
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 328 694,-pr. 22.05.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

ANDEL FELLESLÅn TILKNYTTET DENNE BOLIG
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207543845
Restsaldo: 811,25
Kapitalkostnader: 276,35
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208687263
Restsaldo: 327 882,19
Kapitalkostnader: 1 864,96
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 328 693,45,-, pr. dags dato.

ANDEL FELLESLÅn TILKNYTTET DENNE BOLIG
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207543845
Restsaldo: 811,25
Kapitalkostnader: 276,35
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208687263
Restsaldo: 327 882,19
Kapitalkostnader: 1 864,96
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 328 693,45,-, pr. dags dato.

BORETSLAGETs TOTALE LÅN OG VILKÅR
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207543845
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 11 851,00
Innfrielsesdato: 30.07.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208687263
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 4 790 168,00
Innfrielsesdato: 30.03.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 293,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
XXXXXXX
Mangler årsmøteinnkalling 2025 med oppdaterte opplysninger fra obos.

Fellesgjelden har økt grunnet opptak av ny fellesgjeld.

Dette for å bytte alle vinduer (med unntak av kjøkkenvinduer, som er av noe nyere dato). Yttervegger skal også males de kommende årene.

Vedtekter og husordensregler
FORDELING AV BODAREAL:
Iflg. opplysninger fra styreleder 2.11.99 skjer disponering av kjeller og loft som følgende: 1. etasje disponerer kjeller minus 1 bod og vaskebod (felles). Hvilken bod som andelseier i 2. etasje skal disponere avtales ut fra praktiske hensyn. Bla. trapp ned osv. 2. etasje disponerer loftet pluss en bod kjeller og vaskebod. andel 7 og 8 har inngått fordelingen av loft og kjeller skriftlig 10.08.2006 . De andelene som har loftsvinduer, har selv vedlikehold og utskiftningsansvar for disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: I mai hvert år arrangeres dugnad som hovedsakelig går på vedlikehold av fasade som gjerder og porter o.l. Noen ganger gjøres det felles, i år fikk alle ansvar for egen fasade innenfor en uke av mai.

Dyrehold
Tillatt med dyr. Styret må søkes.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 94814560

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 429 kvm (Eiertomt)
En allé av beskårne popler strekker seg hele veien nedover Oslogata. De står mellom fortauet og den brede, oversiktlige veien og gir blant annet hus nummer 35 en tynn, grønn vegg å skjule seg bak. De høye ensartede villaene tegner et helhetlig bilde av et vakkert, eldre nabolag.

Firemanns-villaen fra 1922 er bredere enn nabohusene og strekker seg over to etasjer med et bredt takoppløft mot alléen. Taket er karakteristisk høyt og har en kinavipp nederst, noe man finner igjen på mange av nabohusene. Veggene fikk ny kledning i 2009, vinduene ble skiftet ut mellom 1999 og 2026, og terrassen fikk nytt dekke i 2025.

Hagen er delt i fire mellom boenhetene. Du åpner den sorte smijernsporten og går inn. Denne enheten har hagen på sørsiden – en frodig plen med nydelige prydbusker. Her er det anlagt en skikkelig, 19 kvm stor markplatting inntil husveggen med et pent, hvitt rekkverk. I det åpne nabolaget er solforholdene ypperlige, og omgivelsene er romantiske.

Grus og gårdsplass er belagt med en sjarmerende hellesti bort til inngangspartiet og trappen. Runder du hjørnet, finner du ytterdøren til naboen som bor i 2. etasje over deg. Her ligger deres hage med plen, drivhus og platting med utepeis.
Som et skille står et uthus på midten, hvor begge bodene medfølger eiendommen. Den ene er innredet som et lite snekkerverksted og den andre ren bod. Både den frodige hagen, uteplassene og selve huset er lette å forelske seg i.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Du finner Oslogata 35 midt i bydelen Holmen, litt vest for Fredrikstad sentrum. Dette området vokste frem tidlig på 1900-tallet med arbeiderboliger, hagebyer og småindustri. I Oslogata var husene større og litt flottere. En husrad nordover lå den gang Fredrikstad stadion, der industriarbeiderne gjerne både var spillere og publikum.

I dag møter vi et flatt, etablert boligområde som i hovedsak preges av eldre, renoverte trehus, småveier og enkelte høye, gamle trær. Innimellom har man reist nyere bygårder. Men sporene etter gammel småindustri er der fortsatt. Strøket kjennetegnes av svært åpne, brede gater og lite trafikk, og nabolaget oppleves som svært barnevennlig. 150 meter fra boligen finner du Trosvik lekeplass – stor, frodig og velutstyrt, med en grusbane for ballspill.

400 meter sørover renner Vesterelven, og der starter bryggepromenaden som tar deg forbi byens beste restauranter og utesteder. Elven er byens pulsåre og slynger seg gjennom byen – med sentrum på den ene siden og Kråkerøy på den andre. Her seiler de gratis byfergene sammen med utallige småbåter, særlig om sommeren når det er tid for musikkfestivaler og turister. Vil du rusle en fredfylt tur i det grønne, er Vestre Gravlund et godt alternativ, eller en tur opp på St. Hansfjellet. Oftest vil nok turen gå ned til elven, som er noe for seg.

Når man bor så sentralt, forventer man korte avstander – og her innfris forventningene. Barnehage ligger ca. 600 meter unna, Trosvik skole ca. 1,4 km, og videregående skole og fotballbaner ca. 650 meter unna. Nabolaget har flere matbutikker, blant annet den populære UMS med et godt utvalg av internasjonale varer. Å benytte bil eller buss er strengt tatt unødvendig – i dette rolige strøket er det meste enkelt tilgjengelig til fots.

Offentlige forhold

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

byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

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
KOMMUNEPLANER
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/hensynssone:
1001 - Bebyggelse og anlegg
Hensynssoner:
310 - Ras- og skredfare
320 - Flomfare
570 - Hensyn kulturmiljø

REGULERINGSPLANER
120 Holmenområdet
Vedtatt: 21.05.1979
Formål:
110 - Boliger
Hensynssoner:

Kommune- og reguleringsplaner, samt matrikkelrapport og matrikkelkart, kan fås utlevert på meglerkontoret.

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

3107/300/938:
17.12.1921 - Dokumentnr: 916514 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: FR.STAD KOMMUNE
Rett til å føre Seierstensevjen i lukket ledning over d.e. Dette areal kan ikke bebygges nærmere grensen mot nr. 37 enn
3 meter
Overført fra: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:940

17.12.1992 - Dokumentnr: 11521 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

06.07.1921 - Dokumentnr: 900049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:300 Bnr:14

07.12.1992 - Dokumentnr: 11149 - Målebrev
AREAL: 441,04 M2
Overført fra: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1113

07.12.1992 - Dokumentnr: 11150 - Målebrev
AREAL: 439,72 M2
Overført fra: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1111

07.12.1992 - Dokumentnr: 11152 - Målebrev
AREAL: 440,22 M2
Overført fra: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1112

07.12.1992 - Dokumentnr: 11153 - Målebrev
AREAL: 433,68 M2
Overført fra: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:941

07.12.1992 - Dokumentnr: 11155 - Målebrev
AREAL: 429 M2
Overført fra: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:940

07.12.1992 - Dokumentnr: 11157 - Målebrev
AREAL: 429 M2
Overført fra: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:939

07.12.1992 - Dokumentnr: 11158 - Målebrev
AREAL: 429 M2

14.06.2004 - Dokumentnr: 8158 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:300 Bnr:939
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:300 Bnr:940
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:300 Bnr:941
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1111
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1112
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1113

01.01.2020 - Dokumentnr: 1453266 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:938

01.01.2024 - Dokumentnr: 820004 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:938

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Anmerkning etter brannvesenets kontroll:
AVVIK ILDSTED
Gjelder: Dovre Cinderella
1. Service/vedlikehold
Plassering: Stue
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd
Sprekk i ildfast sten i Dovre Cinderella

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 165,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl. 1t stylingveiledning kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun 2 første visninger, resten kostnadsfritt) kr. 2 900,-

Utlegg:
Fotograf (Interiør, eksteriør, drone, plantegning, boligvideo) kr. 7 500,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 152 840,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. juni 2026

Megler
Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 99770744

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).

Oslogata 35

Nabolaget Holmen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	6 min 2.3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	9 min 0.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 452 elever, 30 klasser	3 min 2 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	9 min 0.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	12 min 1.1 km

Offentlig transport

N.T.P. Totalt 12 ulike linjer	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	23 min 2 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

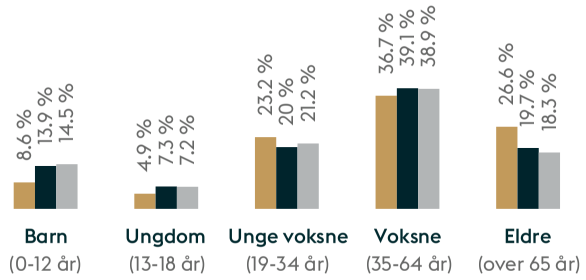
Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 ... 27 barn	8 min 0.7 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	12 min 1.1 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 97 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Frydenberg	5 min
Rema 1000 Fjeldberg	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmen	2 428	1 466
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Fredrik II Videregående	6 min
Merkur 2 Kunstgress	7 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	7 min
EVO Fredrikstad	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Trafikk
Lite trafikk 76/100



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

Oslogata 35
1610 Fredrikstad

Fredrikstad Kommune

Gnr. 300, **Bnr.** 938

Total BRA	Antall soverom	Antall bad	Antall kjøkken
104 m²	**1**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Store/alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**4**	**8**	**0**	**0**

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
Bolavi TAKST OG EIENDOM

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **26/05/2026** Rapportdato : **26/05/2026**

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 bolighandel.

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 **Store eller 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	Oslogata 35, 1610 Fredrikstad
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 300, **Bnr.** 938, **Andelsnr.** 5
Hjemmelshaver	Katja Skagen
Eierform	Boretslag
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1922
Tomtestørrelse	Eiet tomt 429 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblet
Hvem var til stede	Katja Skagen, Kim Leo Solheim Borgen
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*
Kjeller	39	4	-	-
1. etg	61	-	-	19
Sum	**100**	**4**	**-**	**19**
Sum BRA	**104**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Bod	-	4	-	-
Sum	**-**	**4**	**-**	**-**
Sum BRA	**4**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Kjeller	1,99–2,10 m
1. etg	2,36–2,70 m

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

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

ROMINNDELING

BRA-i

Kjeller:
Soverom
Oppholdsrom
Bad

1. etg:
Gang
Entre
Stue
Spisestue
Kjøkken
Wc-rom

BRA-e

Kjeller:
Bod

Annet
Bod

Total BRA
104.0 m²

Antall bad
1

Antall kjøkken
1

Antall soverom
1

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført med kjeller. Det er ikke krypkjeller til stede. Grunnmuren er laget av betongfundament, og dreneringen er utført med grunnmursplast. Etasjeskillere er konstruert av trekonstruksjon.

Ytterveggene er bygget med bindingsverk, og de er oppført i 1922. Kledningen er laget av trekledning, som er installert i 2009. Det er registrert flere ulike vinduer, hvorav noen er toppsving med 2-lags glass, noen er toppsving med 3-lags glass, og andre er sidehengslet/toppsving med 2-lags glass. Vinduenes alder varierer fra 1999 til 2026. Det er en markplatting som utgjør balkongen/terrassen.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Betongfundament — Drenering: Grunnmursplast (alder ukjent)

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk
Kledning:
Trekledning

Vinduer:
Sidehengslet, Toppsving – 2-lags glass, 3-lags glass, Uisolert glass

Krypkjeller:
Ingen

TILLEGGSBYGNINGER

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget er utstyrt med kobberrør, og varmtvannsberederen av merke OSO er plassert på badet og ble installert i 2020. Det elektriske anlegget er skjult, med sikringsskap plassert i bod og 21 sikringer. Alder på anlegget er ukjent, men kursfortegnelse er i samsvar. El-tilsyn er ikke besvart.

Ventilasjon
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
kobber

Varmtvannsbereder
OSO

OM TOMTEN

Relativt flat tomt. Gruset oppkjørsel, ellers mindre gressareal med diverse beplantning.

Grunnforhold

ukjent

OVERORDNET VURDERING

Leilighet beliggende i Fredrikstad, oppført i 1922, med et bruksareal på 239 m² fordelt over fire etasjer. Tomten er relativt flat med gruset oppkjørsel og mindre gressareal med diverse beplantning.

Det er gjennomført moderniseringer og påkostninger de siste årene, blant annet nye terrassebord på terrassen i 2025, ny trapp montert i 2023, og nytt gulv i store deler av boligen i 2023. Disse oppgraderingene bidrar til en viss grad av forbedring av boligens generelle standard, men det er fortsatt behov for ytterligere tiltak for å opprettholde boligens funksjonalitet.

Det er registrert flere avvik som indikerer behov for vedlikehold og oppgradering. Spesielt gjelder dette grunnmur, terrengforhold, yttervegger og våtrom, hvor manglende lufting og fuktproblematikk er identifisert. Risikokonstruksjoner i rom under terreng kan føre til utfordringer med inneklima og fukt. Eldre VVS-installasjoner og ventilasjonsanlegget viser også avvik, som kan medføre fremtidige kostnader knyttet til reparasjoner og oppgraderinger.

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

- Avvik i rømningsforhold/romhøyde: Vinduer i kjeller er ikke godkjent som et rømningsvindu, avstand fra gulv til underkant vindu skal maks være 1,0 meter, samt at det må minimum ha fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter. Skal et kjellervindu brukes som rømningsvei, må det for eksempel ha minst 70 cm høyde om det har en bredde på 80 cm for å være godkjent- Det er kun fremvist tegninger ab boligen utvendig. Ulovligheter eller endringer knyttet til innvendige rom er dermed ikke avdekket

FERDIGATTEST

-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:

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

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

BRANN OG SIKKERHET

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

PIPE/ILDSTEDER

- Spisestue: Siste feiing ukjent

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2025: Nye terrassebord på terrassen
2023: Montert ny trapp
2023: Nytt gulv i store deler av boligen

OPPVARMING OG ANNET

OPPVARMING

- Panelovner
- Peis/vedovn
- Elektrisk gulvvarme

PARKERING

- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Byggegrunn: Betongfundament
- Kjeller: Ja
- Krypkjeller: Nei
- Grunnmursplast: Ukjent alder

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av grunnmur, fundamentering og drenering ble utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Riss og sprekker ble kontrollert, samt eventuelle skjevheter og tilstanden til puss og isolasjon.

Kontrollpunkter

- ✓ Riss/sprekker
- ✓ Skjevheter
- ✓ Puss/isolasjon
- ✓ Fukt
- ✓ Drenering

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tilstandsgrad TG2 er registrert for grunnmur, fundamentering og drenering. Det er identifisert større sprekker i grunnmuren, som kan medføre fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen over tid. Manglende topplist på grunnmursplast kan også føre til fuktskader, og det anbefales å iverksette tiltak for å unngå videre skader.

1. Avvik/Årsak: Større sprekker i grunnmur

Det er registrert større sprekker i grunnmuren. Sprekkene er synlige og kan indikere underliggende problemer med fundamenteringen, spesielt gitt bygningens alder fra 1922.

Risiko/Konsekvens

Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen over tid. Dette kan resultere i alvorlige skader på bygningen dersom situasjonen ikke utbedres.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser og utbedring av sprekkene anbefales for å hindre videre skade.

2. Avvik/Årsak: Manglende topplist på grunnmursplast

Grunnmursplasten mangler topplist enkelte steder, noe som kan føre til at fukt ikke ledes bort fra grunnmuren. Dette kan øke risikoen for fuktbelastning mot konstruksjonen, spesielt i områder med høy fuktighet.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og svekkelse av konstruksjonen over tid. Det anbefales derfor å ta affære for å unngå potensielle skader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere og feste grunnmursplasten på nytt for å sikre korrekt funksjon.

Oppsummering av bygningsdel

Grunnmur, fundamentering og drenering er vurdert med tilstandsgrad TG2. Grunnmuren er bygget av betong, men det er registrert større sprekker som kan føre til fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen over tid. I tillegg er det påvist manglende topplist på grunnmursplast, som kan medføre fuktskader dersom det ikke utbedres.

TG 2 3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Terreng: Flat tomt
- Overflate: Gruset
- Terrengfall tilfredsstillende: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av terrengforholdene ble utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler, med fokus på fall og overflatevann.

Kontrollpunkter

- ✓ Fall
- ✓ Overflatevann

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

Tilstandsgrad TG2 er registrert for terrengforholdene rundt bygningen, da det foreligger flatt terreng med manglende helning. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, samt økt risiko for fuktskader i kjeller. Det anbefales å etablere tilstrekkelig helning for å sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen.

1. Avvik/Årsak: Flatt terreng rundt bygning

Terrenget rundt bygningen fremstår som relativt flatt med manglende anbefalt helning fra grunnmur. Dette kan føre til at overflatevann ledes mot konstruksjonen og øker risikoen for fuktbelastninger. Det er ikke registrert synlige tegn på fukt, men forholdene kan forverre seg over tid.

Risiko/Konsekvens

Manglende helning kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i fuktskader og redusert levetid for bygningsdelen. Risikoen for fuktproblemer i kjeller eller rom under terreng øker også.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere terrenget for å sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Oppsummering av bygningsdel

Terrengforholdene rundt bygningen er preget av flatt terreng, noe som er registrert som et avvik. Manglende helning kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i fuktskader og redusert levetid for disse bygningsdelene. Det er også en økt risiko for fuktproblemer i kjeller eller rom under terreng. Det forventes at det må iverksettes tiltak for å forbedre dreneringen og redusere fuktbelastningen i fremtiden.

TG 2

4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1922
- Ytterkledning: Trekledning (2009)
- Veggkonstruksjon: Bindingsverk
- Alder veggkonstruksjon: 1922
- Vedlikehold tilfredsstillende: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av ytterveggene ble utført med visuell inspeksjon av tilgjengelige deler, inkludert riss, sprekker, fuktskjolder, overflater og tilslutninger.

Kontrollpunkter

- ✓ Riss/sprekker
- ✓ Fuktskjolder
- ✓ Overflate
- ✓ Tilslutninger
- ✓ Lufting

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Ytterveggene vurderes å ha tilstandsgrad TG2 på grunn av registrerte avvik, herunder manglende lufting bak kledningen, som kan medføre fukt- og råteskader, samt eldre byggemåte som svekker isolasjonsevnen. Det bemerkes også at det er tegn til manglende vedlikehold, noe som kan føre til økt behov for reparasjoner og utskiftninger i fremtiden. Det anbefales å iverksette tiltak for å forbedre ventilasjon og vedlikehold for å sikre byggets integritet.

1. Avvik/Årsak: Manglende lufting bak kledning på yttervegg

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting bak kledningen på ytterveggen, noe som kan føre til fuktakkumulering. Kledningen ble montert i 2009, mens veggkonstruksjonen er fra 1922, noe som kan forverre situasjonen. Det er risiko for at konstruksjonen ikke tørker tilstrekkelig ut, noe kan føre til fuktskader over tid.

Risiko/Konsekvens

Manglende ventilasjon kan resultere i fukt- og råteskader i kledningen og underliggende konstruksjon. Dette kan svekke byggets integritet og føre til kostbare reparasjoner dersom det ikke utbedres.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen for å sikre effektiv uttørking av konstruksjonen.

2. Avvik/Årsak: Eldre byggemåte i yttervegger

Ytterveggene er oppført etter eldre byggemåte fra 1922, noe som kan medføre økt risiko for varmetap og trekk. Kledningen ble skiftet i 2009, men den underliggende konstruksjonen har lavere isolasjonsevne enn dagens standard.

Risiko/Konsekvens

Manglende isolasjon og lufttetthet kan føre til økte oppvarmingskostnader samt risiko for fuktskader over tid. Dette kan svekke bygningens totale komfort og levetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere oppgradering av veggkonstruksjonen for å forbedre isolasjon og lufttetthet.

Oppsummering av bygningsdel

Ytterveggene, som er kledd med trekledning fra 2009, vurderes til tilstandsgrad 2 på grunn av registrerte avvik. Det er påvist manglende lufting bak kledningen, noe som kan føre til fukt- og råteskader, samt en eldre byggemåte som medfører manglende isolasjon og lufttetthet. Dette kan resultere i økte oppvarmingskostnader og redusert komfort over tid. Det anbefales derfor å utføre nødvendige utbedringer for å sikre bygningens integritet og levetid.

TG 1 5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1999, 2008, 2026, ukjent
- Vinduer: 2-lags glass og 3-lags glass
- Vindu: Toppsving og Sidehengslet
- Uisolert glass: Registrert
- Antall vinduer: 6
- Ytterdører: Ingen registrerte opplysninger

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av vinduer og ytterdører ble utført gjennom visuell inspeksjon av tilgjengelige deler, der funksjon, tetthet, fukt og alder ble vurdert. Det ble kontrollert toppsvingsvinduer med 3-lags glass fra 2026, samt en rekke andre vinduer med varierende alder og type glass.

Kontrollpunkter

- ✓ Funksjon
- ✓ Tetthet
- ✓ Fukt
- ✓ Alder

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Bygningsdelen som omhandler vinduer og ytterdører vurderes til tilstandsgrad TG1, noe som indikerer at det ikke er registrert avvik. Vinduer består av både toppsving og sidehengslede varianter, med 3-lags og 2-lags glass, hvor enkelte er fra henholdsvis 1999, 2008, og 2026. Det er påpekt manglende mekanisk avtrekk i våtrom og WC-rom, men ellers er det ingen ventilasjon registrert. Det forventes at vedlikeholdsbehovet er begrenset gitt den generelt gode tilstanden.

TG 1 8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2025
- Type konstruksjon: Markplatting
- Overflate/terrassebord: Terrassebord
- Rekkverk: Ja
- Rekkverkshøyde: 84 cm
- Rekkverk: Horisontal
- Overbygd: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av balkonger, verandaer og terrasser ble utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler, der innfesting, skader, avrenning, tettesjikt, ventilering og rekkverk ble vurdert.

Kontrollpunkter

- ✓ Innfesting
- ✓ Skader
- ✓ Avrenning
- ✓ Tettesjikt
- ✓ Ventilering
- ✓ Rekkverk

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Balkongen er i god stand, med nye terrassebord installert i 2025. Ingen skader eller avvik er registrert, og alle kontrollpunkter, inkludert innfesting, avrenning, og rekkverk, er tilfredsstillende vurdert. Det forventes et normalt vedlikeholdsbehov fremover for å opprettholde tilstanden.

TG 1

9. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Skjevhetsmålinger: 2 målinger i 2 rom
- Tidligere tiltak: Montert ny trapp, 2023

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av etasjeskiller ble utført gjennom visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Korte målinger ble gjennomført i stue og soverom for å vurdere skjevheter, svikt, knirk, setninger, sprekker og gjennomføringer.

Kontrollpunkter

- ✓ Skjevheter
- ✓ Svikt
- ✓ Knirk
- ✓ Setninger
- ✓ Sprekker
- ✓ Gjennomføringer

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i bygningen vurderes å være i god stand med tilstandsgrad TG1. Det er registrert ingen avvik, og det er kun kort målte ujevnheter på 4 mm i stuen og 5 mm på soverommet i kjelleren, som anses å være innenfor akseptable grenser. Bygningen har nylig fått montert en ny trapp i 2023, noe som bidrar til en oppgradert helhet. Det forventes normalt vedlikeholdsbehov for denne bygningsdelen.

10. BAD

TG 2

10.1 VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Takess
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg)
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2013

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av vegger og himlinger i badet ble utført med visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Det ble kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter, bom, fukt, skadedyr, samt vinduer og dører.

Kontrollpunkter

- ✓ Riss/sprekker
- ✓ Fuger
- ✓ Skjøter
- ✓ Bom
- ✓ Fukt
- ✓ Skadedyr
- ✓ Vindu/dør
- ✓ Ventil

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tilstandsgrad TG2 er tildelt for vegger og himlinger på badet. Det er registrert manglende spalte under døren som kan påvirke tilluft, mens øvrige kontrollpunkter ikke viser avvik. Renovering ble utført i 2013, og det ble ikke påvist riss, sprekker eller fukt under befaringen.

1. Avvik/Årsak: Manglende spalte under dør på bad

Det er registrert manglende tilfredsstillende luftespalte under døren til badet. Dette kan begrense luftgjennomstrømningen og redusere effekten av ventilasjonen i rommet.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader over tid. Dette kan også påvirke materialene i rommet negativt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under døren for å sikre bedre luftutveksling.

TG 2 **10.2 GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: På hovedgulv, I dusj
- Fall rundt sluk: tilfredsstillende
- Fall på gulv utenfor sluk: ikke tilfredsstillende
- Målt høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør: 2.5 cm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av gulvet på badet ble utført som en visuell inspeksjon av tilgjengelige deler, inkludert fliser, sluk og fuger. Det ble undersøkt for riss, sprekker, fall og fukt

Kontrollpunkter

- ✓ Riss/sprekker
- ✓ Fuger
- ✓ Fall
- ✓ Sluk
- ✓ Fukt
- ✓ Skadedyr
- ✓ Terskel

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet i våtrommet er oppbygd med fliser, og en smøremembran er benyttet for å sikre vanntetthet. Sluket er plassert på hovedgulvet og i dusjområdet, hvor fallforholdene er tilpasset for effektiv avrenning av vann. Det er imidlertid registrert motfall på gulvet utenfor dusjsone, noe som kan medføre vannansamling. Det henvises til avviksfeltet under kontrollpunktet for ytterligere detaljer.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Gulvet på badet er vurdert til tilstandsgrad TG2 på grunn av manglende fall utenfor sluk og motfall mot dør. Det ble ikke registrert riss, sprekker eller fukt, men det er viktig å påpeke at avviket i fall kan medføre vannansamling og potensielle fuktskader. Terskel og fuger er ikke spesifisert med avvik, og det er ingen tegn til skadedyr.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall utenfor sluk på bad

Det er registrert manglende fall på gulvet utenfor sluk i badet. Dette kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluket, noe som kan gi opphopning av vann på gulvflaten.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan føre til økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner, samt økt risiko for fuktskader over tid. Dette kan resultere i skjulte skader som er vanskelige å oppdage før det er for sent.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk for å sikre effektiv bortledning av vann.

2. Avvik/Årsak: Motfall på gulv i bad

Det registreres motfall på deler av gulvet på badet. Dette kan medføre at vann blir stående eller ledes bort fra sluk, noe som kan forverre fuktproblemer over tid.

Risiko/Konsekvens

Motfall kan føre til økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i konstruksjonen. Uten utbedring kan dette resultere i alvorlige fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Utbedring av fallforhold anbefales for å sikre effektiv bortleding av vann.

TG 2 10.3 MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

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

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av membran og tettesjikt i badet ble utført gjennom hulltaking i membran/tettesjikt. Sluk og mulighet for rengjøring ble kontrollert, mens dokumentasjon for veggmembran ikke var tilgjengelig. Det ble utført fuktmåling fra tilstøtende vegg fra bod, men det er ikke mulig å bekrefte tilstanden til veggmembran uten 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.

Kontrollpunkter

- ✓ Sluk
- ✓ Tetting
- ✓ Mulighet for rengjøring
- ✓ Membran
- ✓ Alder
- ✓ Dokumentasjon

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

Tilstanden for membran og tettesjikt i badet vurderes til tilstandsgrad TG2 på grunn av manglende dokumentasjon for veggmembran, samt høy fuktmåling fra tilstøtende vegg. Smøremembran er tilgjengelig på gulv, men det er usikkerhet knyttet til veggens tetting. Generelt anbefales det å innhente dokumentasjon og vurdere tiltak for å forebygge fuktskader.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon for membran i bad

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt i badet. Dette medfører usikkerhet knyttet til materialvalg og utførelse, noe som kan indikere skjulte feil eller mangler.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere tilstanden til tettesjiktet, noe som kan resultere i alvorlige fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Fremtidige tiltak og vedlikehold bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

> **2. Hulltaking: Utført**
>
> **Fuktmålinger**
>
> 1. Fra tilstøtende vegg fra bod: **14**%

TG 2 10.4 SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Åpen dusj, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin, Tørketrommel

Utstyr

- Åpen dusj
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av sanitær og rør på badet ble utført med visuell inspekjson av tilgjengelige deler, inkludert sanitærutstyr, rør, tilkoblinger, samt skjolder og lekkasje. Det ble ikke utført kontroll av underliggende strukturer eller forhold bak vegger og rør som ikke var tilgjengelige for inspeksjon. Det ble registrert at tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin og tørketrommel var synlige, mens eventuell lekkasje fra sisterne ikke kunne bekreftes på grunn av manglende drenering.

Kontrollpunkter

- ✓ Sanitærutstyr
- ✓ Skjolder
- ✓ Kondens
- ✓ Flottør
- ✓ Sisterne
- ✓ Sisterne-dok.
- ✓ Rør
- ✓ Tilkoblinger
- ✓ Lekkasje

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tilstandsgrad TG2 er registrert for badets sanitær og rør, grunnet manglende drenering og synlig lekkasje fra sisterne. Det er observert skjolder og kondens, noe som indikerer mulige problemer med fuktighet. Kontrollpunktene for sanitærutstyr, rør og tilkoblinger viser at det er behov for utbedring for å forhindre videre skader.

1. Avvik/Årsak: Manglende drenering fra sisterne på bad

Innebygget sisterne har ikke løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Dette kan medføre at vann forblir skjult i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader over tid.

Risiko/Konsekvens

Manglende drenering øker risikoen for skjulte fuktskader som kan utvikle seg over tid, noe som kan føre til omfattende reparasjoner og kostnader.

Anbefalte tiltak

Tiltak for lekkasjevarsling eller drenering bør etableres for å sikre tidlig oppdagelse av eventuelle lekkasjer.

TG 2

11. KJØKKEN

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2011
- Kjøkkeninnredning: IKEA
- Innredning: Overskap, underskap, høyskap, kjøkkenøy
- Benkeplate: Heltre
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, oppvaskmaskin, kjøl og frys
- Frittstående hvitevarer: Komfyr
- Ventilator: Ventilator frittstående

Utstyr

- Kjøkkeninnredning
- Benkeplate i heltre
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap og fryser
- Frittstående komfyr
- Veggventil
- Ventilator

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av kjøkkenet ble utført med visuell inspeksjon av tilgjengelige deler, inkludert vegger, himling, gulv, vinduer, ventilasjon, oppvarming og innredning. Metoder som ble benyttet inkluderte sjekk av vann/avløp, avrenning, trykk, fuktsøk, lekkasje, innredning, kjøl/frys og avtrekk.

Kontrollpunkter

- ✓ Vann/avløp
- ✓ Avrenning
- ✓ Trykk
- ✓ Fuktsøk
- ✓ Lekkasje
- ✓ Innredning
- ✓ Kjøl/frys
- ✓ Avtrekk

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Kjøkkenet er vurdert med tilstandsgrad TG2, da det registreres begrenset fuktbeskyttelse i gulvoverflater, noe som kan føre til fuktpåvirkning og skader på underliggende konstruksjoner. Videre er det behov for oppgradering av kjøkkeninnredningen, som er 12 år gammel og vurderes å ha begrenset gjenværende levetid. Det anbefales å gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.

1. Avvik/Årsak: Begrenset fuktbeskyttelse i kjøkken

Kjøkken

Gulvoverflater på kjøkkenet har begrenset motstand mot fuktpåvirkning. Dette gjelder materialer som ikke tåler vannsøl, noe som kan føre til svelling og misfarging over tid.

Risiko/Konsekvens

Hvis avviket ikke utbedres, kan det føre til skader i gulvet og underliggende konstruksjoner på grunn av fuktpåvirkning. Dette kan redusere levetiden på gulvet betydelig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å jevnlig kontrollere for vannsøl og vurdere oppgradering til mer fuktbestandige materialer ved fremtidige arbeider.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet, som er en IKEA-modell fra 2011, har vegger dekket med tapet og fliser, samt malt trepanel i taket. Gulvet av laminat har begrenset beskyttelse mot vannsøl og fuktpåkjenninger, noe som er registrert som et avvik med tilstandsgrad 2. Det er ikke installert noen oppvarming, og ventilasjonen er ivaretatt med en veggventil. Forventet vedlikeholdsbehov vil være knyttet til å forbedre fuktbeskyttelsen for å unngå potensielle skader på gulvet og underliggende konstruksjoner.

TG 2 13. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Ja
- Hulltaking utført: Ja
- Fuktmåling: 17% (Yttervegg mot nordøst)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av rom under terreng ble utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler, med hulltaking boret gjennom påforing i yttervegg. Fuktskjolder, lukt, ventilasjon, konstruksjon og skadedyr ble vurdert

Kontrollpunkter

- ✓ Fuktskjolder
- ✓ Lukt
- ✓ Ventilasjon
- ✓ Konstruksjon
- ✓ Skadedyr

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

I rommet under terreng er det registrert begrenset ventilasjon, noe som kan føre til økt risiko for kondens, muggsopp og dårlig inneklima. Videre er det registrert fuktskjolder og saltutslag på veggene, samt tegn til kapilæroppsug, som indikerer fuktproblematikk. Det anbefales nærmere undersøkelser og vurdering av tiltak for å forbedre ventilasjonen og håndtere fuktforholdene.

1. Avvik/Årsak: Begrenset ventilasjon i rom under terreng

Ventilasjonen i rommet vurderes som begrenset, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet. Fuktig luft kan bli stående over tid, spesielt i rom under terreng, og forsterke eksisterende fuktproblematikk.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig ventilasjon kan øke risikoen for kondens, muggsopp og dårlig inneklima. Dette kan medføre helserisiko for brukere og skade på bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjonen for å redusere fuktbelastningen og bedre inneklimaet.

Hulltaking: Utført

Hulltaking er utført i påforet veggkonstruksjon fra Yttervegg mot nordøst.

Fuktverdi: 17%

Oppsummering av bygningsdel

Rom under terreng er vurdert til tilstandsgrad 2. Det er registrert begrenset ventilasjon, noe som kan føre til økt risiko for kondens, muggsopp og dårlig inneklima, med potensielle helserisikoer for brukere. Inspeksjonen omfattet hulltaking gjennom påforing i yttervegg for å vurdere tilstanden nærmere. Det anbefales tiltak for å forbedre ventilasjonen og redusere risikoen for fuktrelaterte skader på bygningsdelene.

TG 2 15.1 VVS-INSTALLASJONER (SAMLET)

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Rørtyper: Kobber
- Stoppekran plassert: Bod
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av VVS-installasjoner ble utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler, inkludert vannrør, avløpsrør, lekkasjer og gjennomføringer. Det ble benyttet dagslys under befaringen, og det ble observert normale møbleringsforhold.

Kontrollpunkter

- ✓ Vannrør
- ✓ Avløpsrør
- ✓ Lekkasje
- ✓ Gjennomføringer

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

VVS-installasjoner i boligen er vurdert til tilstandsgrad TG2. Det er registrert avvik knyttet til eldre VVS-anlegg, som kan føre til lekkasjer og skader over tid, samt manglende oppgradering. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av anleggets tilstand, samt vurdering av oppgradering ved fremtidige oppussingsprosjekter.

1. Avvik/Årsak: Eldre VVS-anlegg i boligen

VVS-anlegget er fra byggeåret 1922 og har passert 25 år. Det er ingen synlige tegn til funksjonssvekelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Oppgraderinger eller utskiftninger kan være nødvendig ved oppussing av rom med vanninstallasjoner.

Risiko/Konsekvens

Manglende oppgradering kan føre til lekkasjer og skader over tid, noe som kan medføre betydelige kostnader og ulemper for beboere. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og mulige mangler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og oppfølging av VVS-installasjonene, samt vurdere oppgradering eller utskiftning ved oppussing av rom med vanninstallasjoner.

Oppsummering av bygningsdel

VVS-installasjonene i boligen, som omfatter vannrør og avløpsrør av kobber, vurderes til tilstandsgrad 2. Det registreres avvik knyttet til det eldre VVS-anlegget, hvor manglende oppgradering kan føre til lekkasjer og skader over tid. Det anbefales at det følges med på anleggets tilstand og mulige mangler, da dette kan medføre betydelige kostnader og ulemper for beboerne. Forventet vedlikeholdsbehov vil være høyere enn normalt, og det kan være aktuelt med tiltak for å sikre anleggets funksjonalitet og levetid.

TG 1 15.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2020
- Type: OSO
- Plassering: Bad

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av varmtvannsberederen, modell OSO og installert i 2020, ble utført med visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Kontrollpunktene som ble vurdert, inkluderte type og alder, lekkasje, sikkerhetsventil og lekkasjesikring. Det ble ikke gjennomført en grundigere sjekk av den elektriske tilkoblingen, og det kan ikke utelukkes at skjulte feil forekommer.

Kontrollpunkter

- ✓ Type/alder
- ✓ Lekkasje
- ✓ Sikkerhetsventil
- ✓ Lekkasjesikring

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Tilstandsgrad TG1 er registrert for varmtvannsberederen, installert i 2020. Det er notert at den elektriske tilkoblingen ikke er kontrollert, noe som kan medføre skjulte feil og økt risiko for funksjonsfeil. Det anbefales at det etableres tilstrekkelig tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold av berederen.

1. Avvik/Årsak: Elektrisk tilkobling til varmtvannsbereder

Den elektriske tilkoblingen til varmtvannsberederen er ikke kontrollert utover visuell observasjon. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler, noe som kan påvirke berederens funksjonalitet og sikkerhet.

Risiko/Konsekvens

Manglende kontroll kan føre til funksjonsfeil, brannfare eller elektriske problemer. Risikoen for skjulte feil innebærer at eventuelle problemer kan oppdages for sent.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at en autorisert fagperson kontrollerer den elektriske tilkoblingen for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen, en OSO-modell installert i 2020, er plassert på badet og vurdert til tilstandsgrad TG1. Det er registrert et avvik knyttet til den elektriske tilkoblingen, hvor manglende kontroll kan medføre funksjonsfeil og brannfare. Det er ikke påvist lekkasje, og sikkerhetsventilen samt lekkasjesikringen er i orden. Det forventes at jevnlig vedlikehold og kontroll av den elektriske tilkoblingen vil være nødvendig for å opprettholde sikkerheten og funksjonaliteten.

TG 2

16. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Type: Naturlig periodisk
- Ventilasjonskanaler: Ukjent materiale
- Inntak: Ventiler i yttervegg
- Avtrekk: Ventiler i tak
- Vedlikehold: Ingen tiltak registrert

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av ventilasjonssystemet ble utført gjennom visuell inspeksjon av tilgjengelige deler, med fokus på type, eieropplysninger, tilluft og avtrekk, luftutveksling, samt tilstand på filtre. Det ble ikke gjennomført hulltaking i membran eller tettesjikt, og enkelte deler kunne ikke inspiseres grundig på grunn av utilstrekkelig tilgang. Det ble registrert begrensninger knyttet til tilgjengeligheten av enkelte komponenter i systemet.

Kontrollpunkter

- ✓ Type
- ✓ Eieropplysninger
- ✓ Tilluft/avtrekk
- ✓ Luftutveksling
- ✓ Filter
- ✓ Filter fukt

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Ventilasjonen i boligen vurderes til tilstandsgrad TG2. Det er registrert manglende mekanisk avtrekk på wc-rom, samt utilstrekkelig tilluft i både våtrom og oppholdsrom, noe som kan medføre redusert inneklima og økt risiko for fukt- og muggproblemer. Det anbefales tiltak for å forbedre ventilasjonen, herunder etablering av mekanisk avtrekk og tilstrekkelige tilluftsventiler.

1. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk på wc-rom

Wc-rom

Det er ikke registrert mekanisk avtrekk i wc-rommet, noe som er i strid med anbefalingene for slike rom. Dette kan medføre dårligere luftkvalitet og fuktproblemer over tid.

Risiko/Konsekvens

Manglende avtrekk kan føre til dårligere uttørking, økt risiko for kondens og fuktskader. Over tid kan dette gi følgeskader på bygningsdeler og redusert inneklima.

Anbefalte tiltak

Etablering av mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig luftutveksling.

2. Avvik/Årsak: Manglende tilluft på våtrom

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler på våtrommet. Dette kan føre til utilstrekkelig luftutveksling og fuktproblemer over tid.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer. Dette kan føre til skader på bygningsdeler og helseproblemer for beboerne.

Anbefalte tiltak

Minimum én luftventil bør etableres på våtrommet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

3. Avvik/Årsak: Manglende tilluft i oppholdsrom

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Dette kan gi redusert luftutskifting og kan føre til dårlig inneklima over tid.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull lufttilførsel kan øke risikoen for fuktbelastning, mugg- og luktproblemer, noe som kan påvirke helsen til de som oppholder seg i boligen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere minimum én luftventil per oppholdsrom for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Oppsummering av bygningsdel

Ventilasjonen i bygningen er vurdert til tilstandsgrad 2, noe som indikerer avvik fra forskriftsmessige forhold. Det er påvist manglende mekanisk avtrekk på wc-rom, samt mangelfull tilluft både på våtrom og i oppholdsrom. Disse avvikene kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler. Forventet vedlikeholdsbehov vil være å etablere tilfredsstillende ventilasjonsløsninger for å sikre et sunt og trygt bomiljø.

17. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Bod
- Antall sikringer: 21
- Kursfortegnelse: Ja
- Samsvarserklæring: Nei
- El-tilsyn: Ikke besvart

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen av det elektriske anlegget ble utført med visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Utettheter, løse ledninger, sikringsutslag, brannforhold og kursfortegnelse ble vurdert. Ingen spesifikke begrensninger ble registrert, men enkelte forhold ble ikke kontrollert da det ikke ble benyttet fagperson.

Kontrollpunkter

✓ Utettheter	✓ Løse ledninger	✓ Sikringsutslag
✓ Brann	✓ Kursfortegnelse	✗ Fagperson

Konklusjon bygningsdel:

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget er i sin helhet vurdert uten påviste avvik, og det er ingen kjente problemer knyttet til utettheter, løse ledninger, sikringsutslag, brann eller kursfortegnelse. Alderen på anlegget er ukjent, men det er ingen indikasjoner på umiddelbart vedlikeholdsbehov. Det anbefales likevel at anlegget vurderes av en fagperson for å sikre at det er i samsvar med gjeldende sikkerhetsstandarder.

Total: 8 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Tilstandsgrad TG2 er registrert for grunnmur, fundamentering og drenering. Det er identifisert større sprekker i grunnmuren, som kan medføre fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen over tid. Manglende topplist på grunnmursplast kan også føre til fuktskader, og det anbefales å iverksette tiltak for å unngå videre skader.

3 Terrengforhold

Tilstandsgrad TG2 er registrert for terrengforholdene rundt bygningen, da det foreligger flatt terreng med manglende helning. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, samt økt risiko for fuktskader i kjeller. Det anbefales å etablere tilstrekkelig helning for å sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen.

4 Yttervegger

Ytterveggene vurderes å ha tilstandsgrad TG2 på grunn av registrerte avvik, herunder manglende lufting bak kledningen, som kan medføre fukt- og råteskader, samt eldre byggemåte som svekker isolasjonsevnen. Det bemerkes også at det er tegn til manglende vedlikehold, noe som kan føre til økt behov for reparasjoner og utskiftninger i fremtiden. Det anbefales å iverksette tiltak for å forbedre ventilasjon og vedlikehold for å sikre byggets integritet.

10. Bad

10.1 Vegger og himlinger (TG2)
Tilstandsgrad TG2 er tildelt for vegger og himlinger på badet. Det er registrert manglende spalte under døren som kan påvirke tilluft, mens øvrige kontrollpunkter ikke viser avvik. Renovering ble utført i 2013, og det ble ikke påvist riss, sprekker eller fukt under befaringen.

10.2 Gulv (TG2)
Gulvet på badet er vurdert til tilstandsgrad TG2 på grunn av manglende fall utenfor sluk og motfall mot dør. Det ble ikke registrert riss, sprekker eller fukt, men det er viktig å påpeke at avviket i fall kan medføre vannansamling og potensielle fuktskader. Terskel og fuger er ikke spesifisert med avvik, og det er ingen tegn til skadedyr.

10.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Tilstanden for membran og tettesjikt i badet vurderes til tilstandsgrad TG2 på grunn av manglende dokumentasjon for veggmembran, samt høy fuktmåling fra tilstøtende vegg. Smøremembran er tilgjengelig på gulv, men det er usikkerhet knyttet til veggens tetting. Generelt anbefales det å innhente dokumentasjon og vurdere tiltak for å forebygge fuktskader.

10.4 Sanitær og rør (TG2)
Tilstandsgrad TG2 er registrert for badets sanitær og rør, grunnet manglende drenering og synlig lekkasje fra sisterne. Det er observert skjolder og kondens, noe som indikerer mulige problemer med fuktighet. Kontrollpunktene for sanitærutstyr, rør og tilkoblinger viser at det er behov for utbedring for å forhindre videre skader.

11 Kjøkken

Kjøkkenet er vurdert med tilstandsgrad TG2, da det registreres begrenset fuktbeskyttelse i gulvoverflater, noe som kan føre til fuktpåvirkning og skader på underliggende konstruksjoner. Videre er det behov for oppgradering av kjøkkeninnredningen, som er 12 år gammel og vurderes å ha begrenset gjenværende levetid. Det anbefales å gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.

13 Rom under terreng

I rommet under terreng er det registrert begrenset ventilasjon, noe som kan føre til økt risiko for kondens, muggsopp og dårlig inneklima. Videre er det registrert fuktskjolder og saltutslag på veggene, samt tegn til kapilæroppsug, som indikerer fuktproblematikk. Det anbefales nærmere undersøkelser og vurdering av tiltak for å forbedre ventilasjonen og håndtere fuktforholdene.

15.1 VVS-installasjoner (samlet)

VVS-installasjoner i boligen er vurdert til tilstandsgrad TG2. Det er registrert avvik knyttet til eldre VVS-anlegg, som kan føre til lekkasjer og skader over tid, samt manglende oppgradering. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av anleggets tilstand, samt vurdering av oppgradering ved fremtidige oppussingsprosjekter.

16 Ventilasjon

Ventilasjonen i boligen vurderes til tilstandsgrad TG2. Det er registrert manglende mekanisk avtrekk på wc-rom, samt utilstrekkelig tilluft i både våtrom og oppholdsrom, noe som kan medføre redusert inneklima og økt risiko for fukt- og muggproblemer. Det anbefales tiltak for å forbedre ventilasjonen, herunder etablering av mekanisk avtrekk og tilstrekkelige tilluftsventiler.

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

26/05/2026

Skatteetaten

Dato
26.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

CAMILLA THERESE EK
Filerveien 3 H0201
1672 KRÅKERØY

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Organisasjonsnr 952 661 574 Andelsnr 5

Eiendommens adresse:

Oslogata 35, 1610 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 798 073
Som sekundærbolig:	kr 3 192 291

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kim Leo Solheim Borgen	9578-5997-4-2507601	2026-05-30 13:56:50
Katja Skagen	9578-5999-4-3931664	2026-05-28 07:55:51

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
28. mai 2026

Oppdragsnummer
30-0088/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oslogata 35, 1610 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Katja Skagen, Kim Leo Solheim Borgen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. juni 2023

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: 94814560
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad 2012 av Borge VVS AS og Comfort fredrikstad

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borge VVS

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

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble satt inn røykrør i pipe i 2022

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyser at det finnes

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2017

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilbakeslag kloakk 2017. Nå utbedret med rørfornying

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bod bygget ute i 2014, ukjent firma

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sprekker i pipe, Inspisert av feier. Ikke fyringsforbud. Utbedret med pipefornyelse med indre rør i regi av borettslag sommer 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sprekk i mur ved inngangsdør

---

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

Ja

Beskriv: Tilbakeslag kloakk 2017. Nå utbedret med rørfornying

---

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.

Ja

Beskriv: Er rotter i området. Rotteull er lagt langs yttervegger. (ikke egenobservert)

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ved kjøp i 2023, opplyste om 100 kvm areal

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0088/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Katja Skagen	**2026-05-28**	**Kim Leo Solheim Borgen**	**2026-05-30**

Identifikasjon

Katja Skagen

Identifikasjon

Kim Leo Solheim Borgen

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Oslogata 35
Postnr	1610
Sted	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	300
Bnr.	938
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	6252435
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1356419
Dato	08.02.2022



Innmeldt av	Steffen Johansen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	1922
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Oslogata 35
Postnr/Sted: 1610 FREDRIKSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 08.02.2022 11:04:35
Energimerkenummer: A2022-1356419
Ansvarlig for energiattesten: Fredrikstad Kooperative Borettslag
Energimerking er utført av: Steffen Johansen

Gnr: 300
Bnr: 938
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 6252435

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 10: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

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

Deres ref.: 30-0088/26 . Vår ref.: 3520-1-05 Dato: 22.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	952661574
Andelseier:	Borgen, Kim Leo Solheim
Medeier:	Skagen, Katja
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Oslogata 35, 1610 FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	5
Gnr.	300
Bnr.	938

Borettsinnskudd: Kr. 389,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94814560.
- 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 Borettslaget består av 14 boliger fordelt i 2 og 4 mannsboliger i eldre stil med inngjerdet have. Iflg. opplysninger fra styreleder 2.11.99 skjer disponering av kjeller og loft som følgende: 1. etasje disponerer kjeller minus 1 bod og vaskebod (felles). Hvilken bod som andelseier i 2. etasje skal disponere avtales ut fra praktiske hensyn. Bla. trapp ned osv. 2. etasje disponerer loftet pluss en bod kjeller og vaskebod. andel 7 og 8 har inngått fordelingen av loft og kjeller skriftlig 10.08.2006 . De andelene som har loftsvinduer, har selv vedlikehold og utskiftningsansvar for disse.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207543845
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	11 851,00
Innfrielsesdato:	30.07.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208687263

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	4 790 168,00
Innfrielsesdato:	30.03.2056
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: 4 872,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Mediaprodukter	107,00	
Etterslep: Felleskostnader	397,10	
Felleskostnader	4 368,10	

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:	1 517,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 821,-
Annen formue:	9 293,-
Gjeld:	212 659,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207543845
Restsaldo:	811,25
Kapitalkostnader:	276,35
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208687263
Restsaldo:	327 882,19
Kapitalkostnader:	1 864,96
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 328 693,45,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joachim Wisbech pr. e-post: joachim.wisbech@obos.no eller telefon: 69 30 03 41.

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

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

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

Husordensregler

Fredrikstad Kooperative Borettslag

Vedtatt på digital general forsamling 28.05.20 og med endringer 18.05.22

Innhold

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

- Brann
- Elektrisk anlegg

Styrets retningslinjer ved vurdering av søknaden for montering av varmepumpe 5

Søknad og avtale ved installering av varmepumpe 6

Styrets retningslinjer ved vurdering av søknaden for montering av varmepumpe 7

Søknad og avtale ved bruk / montering av trampoline 8

BESKYTTET

Generell ro og orden

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

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

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

Forbud mot fyrverkeri

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

Vedlikehold av uteområder og fellesarealer

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

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

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

Vedlikehold av uteområder og fellesarealer

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

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

BESKYTTET

Dyrehold
Det gis adgang til dyrehold med forbehold om godkjenning av søknad til styret. Se søknad side 5

Parkeringsbestemmelser
Boretts laget har ikke egne plasser. Det er kun en plass på deling på foran det enkelte hus

Montering av elbilader
Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å installere lader forskriftsmessig på sin bolig i samråd med den de deler bolig med. Laderen må plasseres slik at det også kan lades fra gate, da boligene har kun en plass på deling. Det må søkes styret før oppsetting. Søknad må signeres begge boliger, samt vedlegges tegning for plassering og kopi av tilbud fra montør.

Montering av varmepumpe
Se retningslinjer fra side 7.

Montering av trampoline
Se retningslinjer fra side 9.

BESKYTTET

Internforskrifter (HMS)

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

Brann

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

Elektrisk anlegg

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

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

BESKYTTET

Søknad for dyrehold i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Skjemaet skal sendes til styret i Fredrikstad Kooperative borettslag. Eventuelle innvendinger fra naboer skal leveres styret.

NAVN:_____

ADRESSE:_____

TELEFON: _____

HUND: ☐
KATT: ☐
ANNET: ☐ _____

ANSKAFFELSESDATO: _____

REGLER FOR DYREHOLD

1. Søknaden gjelder dyr som skal oppholde seg utendørs, samt innekatter. Andre dyr som hovedsakelig holdes i bur innendørs, eksempelvis marsvin, hamster, undulater o.l, behøves ikke å registreres.

2. Søknaden gjelder kun for det dyret som er nevnt i skjemaet. Registrering av ny katt/hund/annet skal skje ved fastsatt skjema som utfylles og sendes styret. Ved registrering fra bruker/leietaker skal også andelseier skrive under på skjemaet.

3. Alle hunder og katter som oppholder seg utendørs i borettslaget skal være ID-merket og alle katter som oppholder seg utendørs må være kastrert/sterilisert.

4. Hunder skal holdes i bånd/innhegnet og ekskrementer skal fjernes omgående.

5. Opphør av dyreholdet skal meldes til styret.

6. Styret kan etter en konkret vurdering avslå/avbryte dyreholdet, dersom dyreholdet medfører ulempe for andre beboere. Dette kan for eksempel gjelde allergi, lukt, støy eller ekskrementer.

BESKYTTET

ERKLÆRING

1. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboerne. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, frykt, allergiske reaksjoner etc, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel ved oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter og grøntanlegg m.m.

3. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdbestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar og har til enhver tid.

4. Jeg er kjent med at registreringen gjelder kun for det aktuelle dyret som er skrevet opp i skjemaet.

5. Regler for dyrehold er lest og akseptert.

_____ _____

Sted/dato Signatur

BESKYTTET

Styrets retningslinjer ved vurdering av søknaden for montering av varmepumpe

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

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

- Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**

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

BESKYTTET

Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Undertegnede andelseier: .....

adr ……

søker herved om å få installere varmepumpe.

Innstalleringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.

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

2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.

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

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

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

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

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

F r e d r i k s t a d , _____/

_____

Andelseier

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:

.....

Fredrikstad, _____/_____

For Fredrikstad Kooperative Borettslag

BESKYTTET

RETNINGSLINJE FOR OPPSETTING OG BRUK AV TRAMPOLINE

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

SØKNADSSKJEMA FOR OPPSETTING AV TRAMPOLINE

(Søknaden leveres styret i borettslaget)

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Forslag til plassering av trampolinen:

_____

_____

_____

_____

_____

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

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

_____

sted dato

Andelseiers underskrift

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2024 for Fredrikstad Kooperative Borettslag

Organisasjonsnummer: 952661574
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 17:00, I hagen gamle stadion 12.

Antall stemmeberettigede som deltok: 3
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Protokollvitne ble Turid Gustavsen
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Angelica Puzicha

Følgende stilte til valg:
Angelica Puzicha

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Leif Gunnar Aleksandersen

Følgende stilte til valg:
Leif Gunnar Aleksandersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stine Hasla Ottestad

Følgende stilte til valg:
Stine Hasla Ottestad

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (2 år)

Følgende ble valgt:
ANgelica Puzicha

Følgende stilte til valg:
ANgelica Puzicha

Varadelegat (2 år)

Følgende ble valgt:

Leif Gunnar Aleksandersen

Følgende stilte til valg:

Leif Gunnar Aleksandersen

Protokollen er signert av:
Møteleder og Protokollfører C.N. Joachim Wisbech/s/
Protokollvitne:Turid Gustavsen/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3520
Fredrikstad Kooperative Borettslag

Velkommen til årsmøte i Fredrikstad Kooperative Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
28. mai 2024 kl. 17:00, I hagen gamle stadion 12.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Protokollvitne velges på møtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3520 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Angelica Puzicha

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

- Leif Gunnar Aleksandersen

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

- Velges på møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- ANgelica Puzicha

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

- Leif Gunnar Aleksandersen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Angelica Puzicha	Oslogata 33
Styremedlem	Leif Gunnar Aleksandersen	Gamle Stadion 12
Styremedlem	Marianne Olsen	Gamle Stadion 14
Styremedlem	Christian Solvang	Oslogata 33
Varamedlem	Knut Jørgen Kollerød	Gamle Stadion 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Angelica Puzicha	Oslogata 33
Varadelegert	
Leif Gunnar Aleksandersen	Gamle Stadion 12

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: fredrikstadkooperative@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Fredrikstad Kooperative Borettslag
Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.
Fredrikstad Kooperative Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952661574, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
300 938

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Fredrikstad Kooperative Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Det er avholdt 4. styremøter, pluss årsmøte.

Styret har hatt befaring, og gjennomgang av hva som trengs av utvendig vedlikehold av husene i borettslaget.

Det er bestilt og satt ut container, for vårrydding.

Det er innhentet anbud, og gjennomført befaring i forhold til vinduer i borettslaget.

Det er hentet inn anbud, og gjennomført befaring i forhold til utvendig vask av husene.

Styret har behandlet to innkomne søknader:

1.Dyrehold.
2.Planting av hekk.

Korrespondanse med eiendomsmeglere i forhold til salg og kjøp av tre lei.

Det er delt ut maling, for vedlikehold.

Det er delt ut batterier til røykvarslere.

Kommende større utgifter i 2024:

Vasking av hus, da det er oppdaget noe svartsopp, og for å utsette å male husene noen år til. Sum: ca 50 000,-

Planen er å bytte alle vinduene i løpet av 3- 5 år, bortsett fra kjøkkenvinduene, da de er av nyere dato.
De akutte vinduene blir prioritert først!
Da det første anbudet var meget kostbart, er vi igang med å innhente flere anbud.

Vi håper å kunne bruke av oppsparte midler til vedlikeholdet, så langt det lar seg gjøre, for å unngå for stor økning av felleskostnadene.

Planen er å holde årsmøtet i hagen i Gamle Stadion 12. som tidligere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune
Det er budsjettert med 10 % økning av de kommunale avgiftene og ingen økning av eiendomsskatten.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fredrikstad Kooperative Borettslag.

Lån
Fredrikstad Kooperative Borettslag har lån i:

OBOS banken, se note 14

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Det er budsjettert med 5,3 % økning av forretningsførerhonoraret

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredrikstad Kooperative Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 15. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG
ORG.NR. 952 661 574, KUNDENR. 3520

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**414 091**	**453 866**	**414 091**	**381 685**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		67 073	-545 105	-27 342	-532
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	3 273 187	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-99 023	-2 767 782	-99 000	-96 000
Innsk. øremerk. bankkto		-456	-75	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-32 406**	**-39 775**	**-126 342**	**-96 532**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**381 685**	**414 090**	**287 749**	**285 153**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	397 627	427 150
Kortsiktig gjeld	-15 942	-13 060
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**381 685**	**414 090**

FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG
ORG.NR. 952 661 574, KUNDENR. 3520

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	710 052	679 308	666 000	748 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**710 052**	**679 308**	**666 000**	**748 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 500	-4 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-45 380	-43 550	-45 727	-48 102
Konsulenthonorar	6	-9 169	-21 036	-10 000	-10 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	7	-12 764	-660 363	-70 000	-50 000
Forsikringer		-183 485	-158 580	-174 440	-201 833
Kommunale avgifter	8	-150 480	-128 370	-124 360	-164 294
TV-anlegg/bredbånd		-16 632	-59 241	-17 465	-14 553
Andre driftskostnader	9	-7 688	-8 984	-8 000	-6 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-491 073**	**-1 144 474**	**-514 342**	**-561 532**
DRIFTSRESULTAT		**218 979**	**-465 166**	**151 658**	**186 468**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 550	18 378	0	15 000
Finanskostnader	11	-175 456	-98 318	-179 000	-202 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-151 906**	**-79 940**	**-179 000**	**-187 000**
ÅRSRESULTAT		**67 073**	**-545 105**	**-27 342**	**-532**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-545 105		
Reduksjon udekket tap		67 073	0		

FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG
ORG.NR. 952 661 574, KUNDENR. 3520

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	100 000	100 000
Tomt		60 849	60 849
Miljøbankkonto, øremerket		21 544	15 084
SUM ANLEGGSMIDLER		**182 393**	**175 933**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	6 786
Driftskonto OBOS-banken		219 271	216 780
Sparekonto OBOS-banken		178 356	203 585
SUM OMLØPSMIDLER		**397 627**	**427 150**
SUM EIENDELER		**580 020**	**603 083**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Udekket tap	13	-2 766 736	-2 833 809
SUM EGENKAPITAL		**-2 765 336**	**-2 832 409**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 305 001	3 404 024
Borettsinnskudd	15	3 400	3 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	21 013	15 009
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 329 414**	**3 422 433**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-8 901	0
Påløpte renter		17 393	811
Påløpte avdrag		7 450	0
Annen kortsiktig gjeld		0	12 249
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 942**	**13 060**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**580 020**	**603 083**

Pantstillelse	3 455 580	3 455 580
Garantiansvar	0	0

Fredrikstad,23.04.2024
Styret i Fredrikstad Kooperative Borettslag

Angelica Puzicha/s/ Leif Gunnar Aleksandersen/s/ Marianne Olsen/s/

Christian Solvang/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	682 323
Kabel-TV	27 729
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**710 052**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 364, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 169
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 169**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 764
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 764**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-35 616
Kommunale avgifter	-114 864
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-150 480**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 600
Andre fremmede tjenester	-216
Andre kostnader tillitsvalgte	-364
Andre kontorkostnader	-503
Bank- og kortgebyr	-2 057
Velferdskostnader	-949
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-7 688**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	562
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 227
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 761
SUM FINANSINNTEKTER	**23 550**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 564
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-167 892
SUM FINANSKOSTNADER	**-175 456**

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1919	100 000
SUM BYGNINGER	**100 000**

Tomten ble kjøpt i 1919.
Gnr.300/bnr.938
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-400 000	
Nedbetalt tidligere	245 161	
Nedbetalt i år	40 377	
		-114 462

OBOS-Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2022	-3 273 187	
Nedbetalt tidligere	24 002	
Nedbetalt i år	58 646	
		-3 190 539
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 305 001**

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1919	-3 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 400**

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Miljøtilskudd-OBOS	-21 013
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-21 013**

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 400
Pantelån	3 305 001
Påløpte avdrag	7 450
TOTALT	**3 315 851**

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

Bygninger	100 000
Tomt	60 849
TOTALT	**160 849**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963031. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	strømpetrekking av rør pumpekum	
2016	Maling av bygninger og vinduer	
2014	Gjerdene malt, drenert G. Stadion 10-12	
2012	Inngangsdører og flere nye gjerder	Nye inngangsdører, Nye gjerder i Oslogaten 37 , Gamle Stadion 10-12-14
2011	Nytt gjerde Oslogaten 31	
2010	Nye gjerder Oslogaten 33 - 35	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24
Selskapsnummer: 3520 **Selskapsnavn:** Fredrikstad Kooperative Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

FREDRIKSTAD KOOPERATIVE BORETTSLAG

org nr 952 661 574

vedtatt på ordinær generalforsamling den 18. mars 2013.
Endret på digital generalforsamling den 28.05.2020 og 19.05.2021

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. ***Vedlikeholdet omfatter også utskiftning og vedlikehold av alle takvinduer og kjeller vinduer større en standard størrelse. Styret kan pålegge utskiftning ved fare for skade på bygningene.***

(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) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
28. Mai 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**300**	Bnr.:	**938**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Oslogata 35**					

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: 29.01.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 29.01.2025	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

3520 Fredrikstad Koop. Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs Plass

0129 Oslo

Adresse:	Oslogata 35 (H - 1 - 1)	**Dato:**	28.05.2026
Bygningsnr:	6252435	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	300 / 938 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Tor Magnus Bonde Davidsen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	15050
Tilsyn:	Utført 29.01.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Dovre Cinderella **Plassering:** Stue **Produktnavn**

1 Service/vedlikehold Sprekk i ildfast sten i Dovre Cinderella

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

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 Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

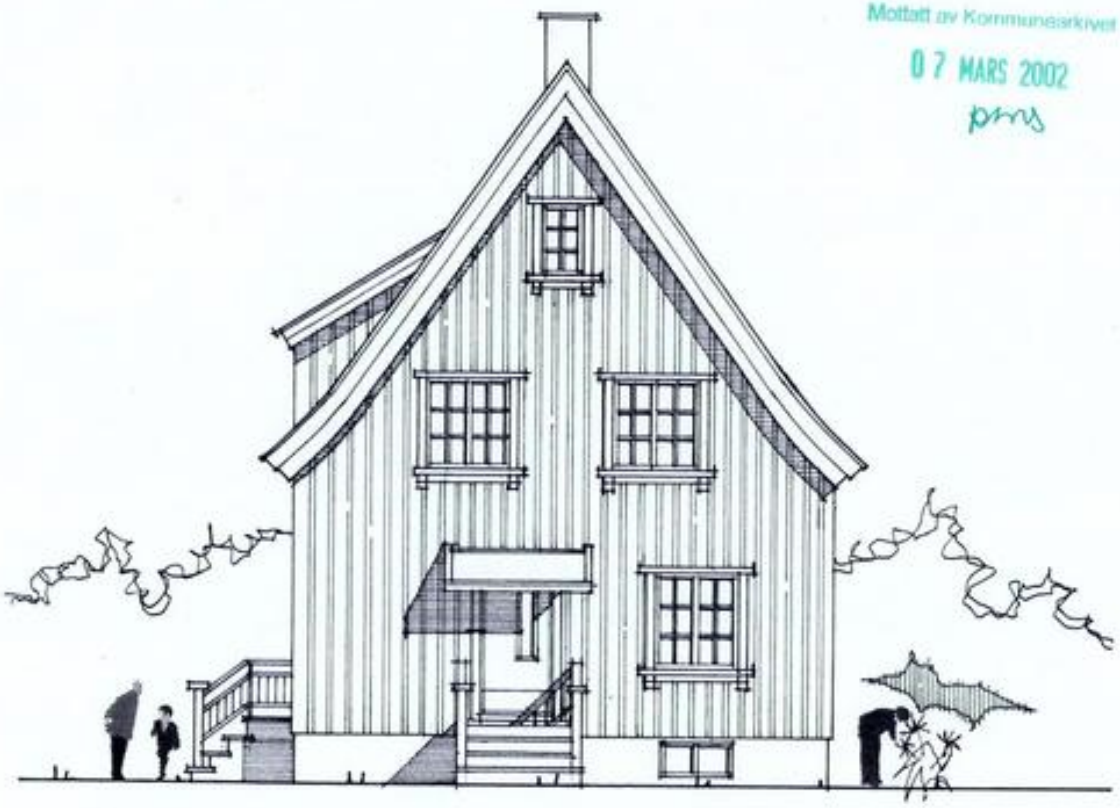
Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

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

Med hilsen Geomatikk

E:1

Mottatt av Kommunearkivet
07 MARS 2002
pms



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REGJ.AVDELING
SAKSNR. 02/0287
BEHANDL.DATO 11.03.02

FOBBL.

Oslogaten 35
G.NR. 300 B.NR. 940

GAVLFASADE
M = 1:100
1.3.02

Knut Håkensen

E:1

Mottatt av Kommunearkivet
07 MARS 2002
pms



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR 02/287
BEHANDL.DATO 11.03.02

FOBBL.

Oslogaten 35
G.NR. 300 B.NR. 940

GAVLFASADE
M = 1:100
1.3.02

Knut Håkensen

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. mai 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 938 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Oslogata 35, 1610 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 - 300/938/0/0

Eierrepresentant: 3520 Fredrikstad Koop. Borettslag

Regningsmottaker: 3520 Fredrikstad Koop. Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	OSLOGATEN 31	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	938	Oppgitt areal	429 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	3043,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 7)

Adresse	Oslogata 31	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1610 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Holmen vest	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Oslogata 33	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1610 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Holmen vest	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Oslogata 35	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1610 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Holmen vest	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Oslogata 37	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1610 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Holmen vest	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Gamle Stadion 10	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1610 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Holmen vest	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Gamle Stadion 12	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1610 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Holmen vest	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Gamle Stadion 14	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1610 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Holmen vest	Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 11)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6247970	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		110
6247970	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		114
6248047	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		118
6248055	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		117
6248055	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		122
6248241	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		110
6248241	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		114
6252435	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		117
6252435	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		122
6248063	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		117
6248063	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		122

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

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

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	8,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 904,00
1116	RENOVASJON - 240 L	6,00 240 l	kr 4 327,00	01.07.2026	1/1	0	kr 32 453,00
60	ESkatt Bolig	11 130 000,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 35 616,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	14,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 17 404,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	14,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 39 670,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	1 141,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 49 980,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	1 141,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 16 467,00

kr 195 494,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
31662405	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2025	2025	75	3007
2388599	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2025	2025	155	5375
2388602	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2025	2025	186	5396
16028114	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2025	2025	318	2560
2388604	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	416	11061

Eiendomsstatus, ordre 9229841

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 938	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Oslogata 35, 1610 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	3043.7 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 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 120 Holmenområdet	**Vedtatt:** 21.05.1979	**Formål:** 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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.

Usikre grenser:
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 22.05.2026

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 22.5.2026

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 300 / 938 / 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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-300/938/0

Bruksnavn	OSLOGATEN 31	Beregnet areal	3 043.7
Etablert dato	06.07.1921	Historisk oppgitt areal	429.0
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
Fredrikstad Kooperative Borettslag	952661574	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
SF - Sammenslåing	15.06.2004			
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering	06.07.1921			

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
☑	☐	☐	☐	☐	12.03.2002	3 043.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6247970	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
6248047	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
6248055	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
6248063	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
6248241	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
6252435	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
6252508	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
23062534	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193815588	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300831174	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FS - Fritatt for søknadsplikt

Bygning 6247970: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	224.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	224.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.05.1922	15.05.1922

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	110.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	65.0	0.0	65.0	0.0
K01	0	62.0	0.0	62.0	0.0
L01	0	35.0	0.0	35.0	0.0
H02	1	62.0	0.0	62.0	0.0

Bygning 6248047: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	236.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	236.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.03.1930	15.03.1930

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	118.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	118.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	69.0	0.0	69.0	0.0
L01	0	30.0	0.0	30.0	0.0
K01	0	68.0	0.0	68.0	0.0
H02	1	69.0	0.0	69.0	0.0

Bygning 6248055: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	239.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	239.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1922	15.12.1922

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	117.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	69.0	0.0	69.0	0.0
L01	0	40.0	0.0	40.0	0.0
K01	0	65.0	0.0	65.0	0.0
H02	1	65.0	0.0	65.0	0.0

Bygning 6248063: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.05.1923	15.05.1923

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	117.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	117.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Bygning 6248241: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	227.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	227.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.11.1923	15.11.1923

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	110.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	65.0	0.0	65.0	0.0
K01	0	62.0	0.0	62.0	0.0
L01	0	35.0	0.0	35.0	0.0
H02	1	65.0	0.0	65.0	0.0

Bygning 6252435: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	239.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	239.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.09.1923	15.09.1923

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	117.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	69.0	0.0	69.0	0.0
L01	0	40.0	0.0	40.0	0.0
K01	0	65.0	0.0	65.0	0.0
H02	1	65.0	0.0	65.0	0.0

Bygning 6252508: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	15.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	15.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.09.1980	15.09.1980

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	15.0	15.0	0.0

Bygning 23062534: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	28.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	28.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.06.2003	26.06.2003
IG - Igangsettingstillatelse	01.07.2003	14.07.2003
TB - Tatt i bruk	01.10.2003	14.07.2003

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	28.0	28.0	0.0

Bygning 193815588: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 300831174: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	8.3
Antall etasjer	1	BRA Totalt	8.3
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
FS - Fritatt for søknadsplikt	12.10.2020	16.10.2020

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	8.3	8.3	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Oslogata	31		1610 FREDRIKSTAD
Oslogata	33		1610 FREDRIKSTAD
Oslogata	35		1610 FREDRIKSTAD
Oslogata	37		1610 FREDRIKSTAD
Gamle Stadion	10		1610 FREDRIKSTAD
Gamle Stadion	12		1610 FREDRIKSTAD
Gamle Stadion	14		1610 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oslogata 35, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/938/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-22

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oslogata 35, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/938/0/0

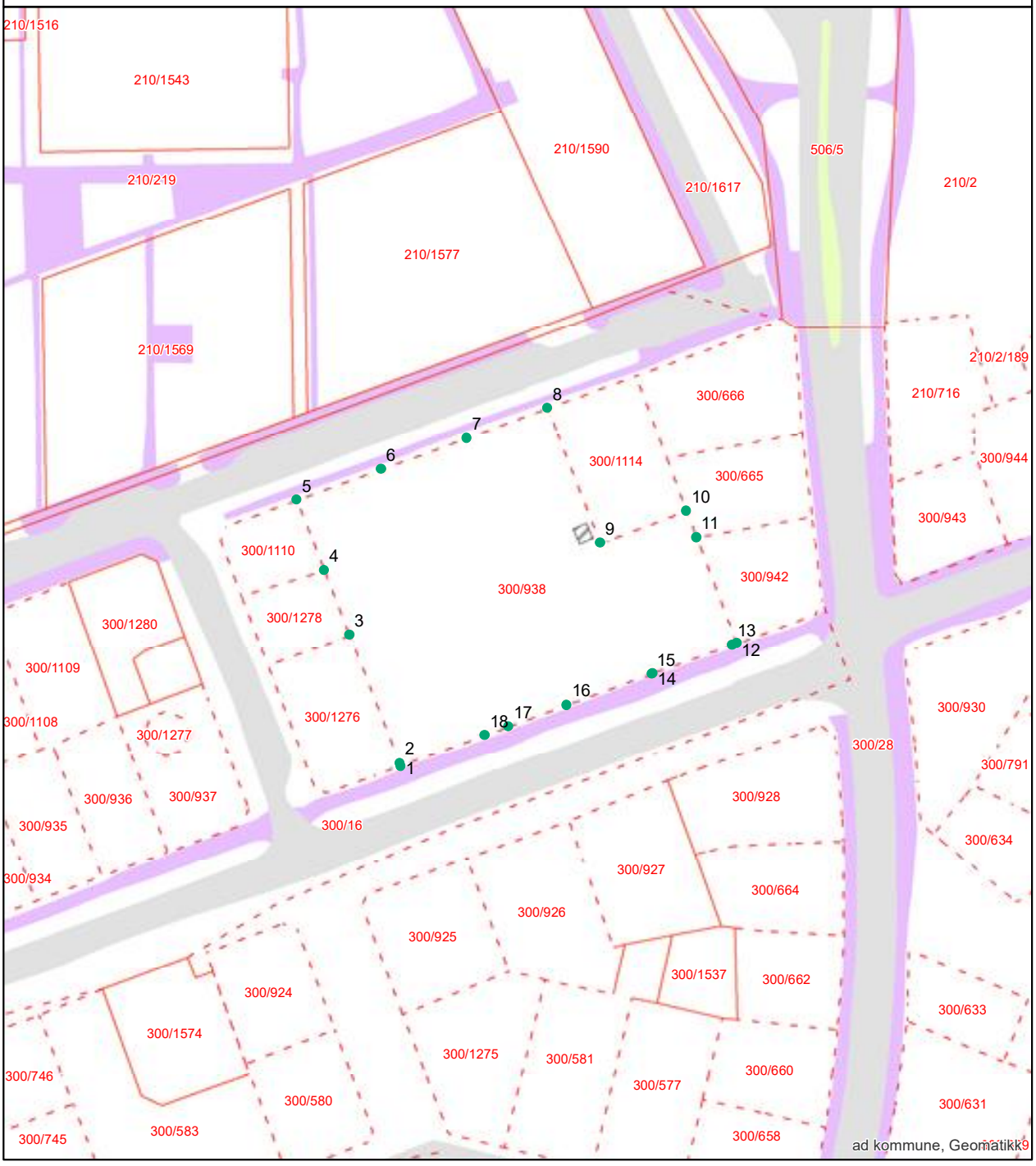
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-22

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 : 22.5.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3043.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 22.5.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565970.45257	610126.618588	Ikke spesifisert	0.55	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
2	6565970.96757	610126.431617	Ikke spesifisert	25.42	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
3	6565994.61408	610117.122356	Ikke spesifisert	12.85	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
4	6566006.60155	610112.508101	Ikke spesifisert	13.99	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
5	6566019.60735	610107.390493	Ikke spesifisert	16.6	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
6	6566025.28971	610122.984665	Ikke spesifisert	16.88	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
7	6566031.06511	610138.831365	Ikke spesifisert	15.91	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
8	6566036.52711	610153.763013	Ikke spesifisert	26.68	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
9	6566011.70396	610163.489566	Ikke spesifisert	16.98	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
10	6566017.57613	610179.407824	Ikke spesifisert	5.24	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
11	6566012.67581	610181.26504	Ikke spesifisert	20.93	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
12	6565993.11162	610188.660448	Ikke spesifisert	0.84	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
13	6565992.81986	610187.873902	Ikke spesifisert	15.64	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
14	6565987.49888	610173.170375	Ikke spesifisert	0.19	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
15	6565987.44199	610172.984834	Ikke spesifisert	16.7	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
16	6565981.73254	610157.312815	Ikke spesifisert	11.48	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
17	6565977.71108	610146.556394	Ikke spesifisert	4.7	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
18	6565976.0698	610142.158428	Ikke spesifisert	16.53	Ukjent		Scannet fra kart	200	0

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oslogata 35, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/938/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-22

N

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

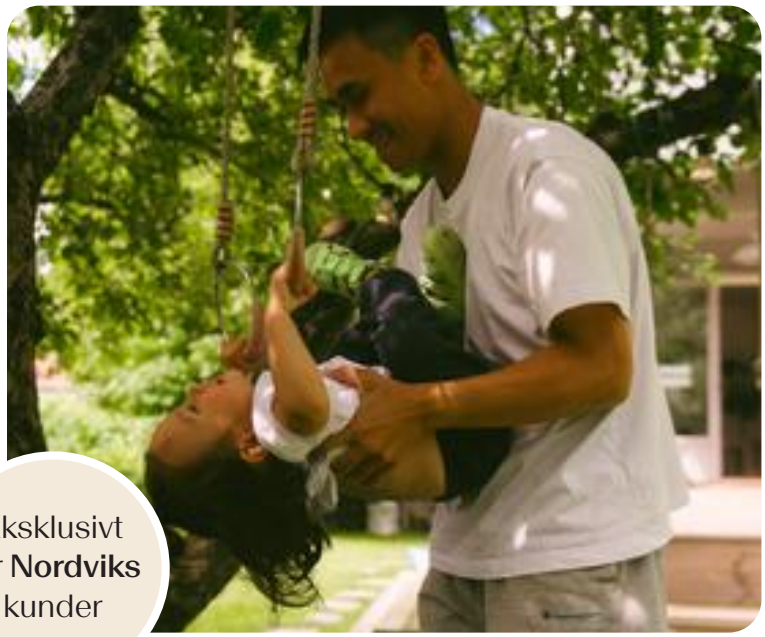


ad kommune - Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0088/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oslogata 35 1610 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 300, bnr 938 (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:

Steffen Eng Johansen

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
st.johansen@nordvikbolig.no
997 70 744