



Velkommen til

Ambolten 9,
1633 Gamle fredrikstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ambolten 9,
1633 Gamle fredrikstad

Pent enderekkehus over to plan | Skjermet hage m/platting | Garasje m/ elbillader | 500 m. til barne- og ungdomsskole

Velkommen til Ambolten 9! Et innbydende enderekkehus over to plan med 3 soverom og familievennlig planløsning.

Boligen har en fin beliggenhet i enden av rekka. Barnevennlig og etablert boligområde, med gangavstand til Gudeberg barne- og ungdomsskole, dagligvare, buss og Gamlebyen. I første etasje finner du en lys stue og spisestue, et romslig kjøkken med spiseplass, toalettrom samt entré. Andre etasje rommer et flislagt bad, et praktisk garderoberom, stor bod og 3 soverom.

Garasje med montert elbillader
Hage/uteplasser på tre sider av huset
Ny rentbrennende vedovn installert i 2023
3 soverom og romslig stue
Godt med bodplass
Bredbånd og TV inkludert i felleskostnadene
Lave omkostninger (Ingen dokumentavgift ved kjøp)



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Daniel Lislerud
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 470 90 870
E-post: daniel.l@eiendomsmegler1oa.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 450 000
Andel fellesgjeld	kr	305 145
Pris inkl. fellesgjeld	kr	3 755 145
Omkostninger	kr	1 350
Tot. Pris inkl. omk og andel fellesgjeld	kr	3 756 495
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 331

BRA Total/BRA-i	135/117 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Rekkehus
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1979
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Ambolten 9, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD

Registerbetegnelse
Gnr. 303, bnr. 1429
, andelsnr. 7 i Borgarveien Borettslag med orgnr.: 848558052 i Fredrikstad kommune.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet
Rekkehus, beliggende på enden av rekken og med hage og uteplass orentert mot syd og vest. Her bor du like øst for Fredrikstad sentrum og Gamlebyen. Mineberget er et veletablert og barnevennlig boligområde som hovedsakelig består av rekkehus og småhusbebyggelse. Borettslagets felles tomt er pent opparbeidet med grøntarealer, sitteplasser og lekeplass, og et par hundre meter unna ligger en balløkke for lek og ballspill. Nabolaget er rolig med asfalterte gangveier og lite gjennomgangstrafikk, da denne boligen ligger helt innerst i blindvei

Det er kort avstand til det meste familien trenger. Barna har 500 meter gangvei til Gudeberg barne- og ungdomsskole, og Gudevold barnehage ligger 800 meter fra boligen. Dagligvarehandelen kan gjøres i nærområdet, hvor du finner både , Spar, Rema 1000 og Kiwi i gangavstand på 450- 750 meter. For et mer omfattende utvalg av forretninger og kjøpesentre ligger Fredrikstad sentrum ca. 2,5 km unna.

Beliggenheten gir nærhet til rike kultur- og friluftsopplevelser. Det er bare 700 meter å gå til historiske Gamlebyen med brosteinsbelagte gater, festningsvoller, vollgraver, kunsthåndverkere og serveringssteder. For idrett og rekreasjon ligger Kongstenområdet med idrettshall, treningssenter og Kongsten Friluftsbad med utendørsbasseng 700 meter fra boligen. Området rundt Kongsten Fort og Byens Marker byr på flotte turstier og åpne gressbakker for turer i hverdagen. Golfbane er også i gangavstand fra boligen.

Kollektivtilbudet fra området er godt utbygd. Nærmeste bussholdeplass ligger bare 250 meter unna og betjenes av bla. bussrute 8 og 116 med hyppige avganger til Fredrikstad sentrum. Fra Gamlebyen går Byferga gratis over Glomma til Cicignon, sentrum og Gressvik, noe som gir en lettvint og fin reisevei til fots eller med sykkel. Til Fredrikstad jernbanestasjon er det en kort sykkeltur (Via gratis byferge) med gode togforbindelser videre mot Oslo eller østfoldbyene og Gøteborg.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen ligger i populært boligstrøk med gangavstand til skole og barnehage. Det er ca. 500 m. til Gudeberg barne- og ungdomsskole og 800 m. til nærmeste barnehage.

Skolekrets
I følge kommunens kart på nett, ligger boligen i inntakssonen for Gudeberg barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon
Det er gangavstand til bussforbindelse. Det er ca. 250 m. til nærmeste bussholdeplass.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Rekkehus

Areal
BRA - i: 117 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 135 m²
TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 54 m² Entré, kjøkken, toalettrom, stue/spisestue
BRA-e: 18 m² garasje og bod

2. etasje
BRA-i: 63 m² Trapperom, tre soverom, garderobe, bod, bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
21 m² Platting

2. etasje
3 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Parkering
Parkering i garasje. Det er montert ladestasjon for elbil i garasjen.

Standard
Dette innholdsrike rekkehuset over to plan ligger i et veletablert borettslag og byr på en praktisk planløsning med integrert garasje og skjermede uteplasser. Boligen ble oppført i 1979 og er jevnlig oppgradert gjennom årene. Yttertaket ble tekket om i 2007, og samme år ble vinduer, ytterdør og balkongdører skiftet ut med 2-lags isolerglass. Innvendig finner du et romslig kjøkken fra 2012 med nyere malte overflater, et modernisert toalettrom fra 2018 og et flislagt bad og vaskerom i andre etasje. En rentbrennende vedovn fra 2023 og nymalte overflater i første etasje fra 2022 gir et helhetlig og innbydende inntrykk.

Entré:
Entréen har flislagt gulv med varmekabler og malte vegger. Her er det montert en skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir god oppbevaringsplass for yttertøy og sko.

Stue:
Stuen har parkett på gulvet, slett malt himling samt malte og tapetserte vegger. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir utsyn mot hagen. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisestue. I 2023 ble det montert en rentbrennende vedovn som gir god varme. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har parkett på gulvet, malte vegger og plass til et lite spisebord. Kjøkkeninnredningen fra 2012 har profilerte fronter som er malt opp i nyere tid, heltre benkeplate, oppvaskkum i porselen med tilhørende ett-greps armatur. Rommet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin, fra 2022. I 2023 ble det satt inn to nye stekeovner av god standard (AEG) hvorav den ene med mikroovn. Induksjonsplatetopp er fra 2012. Det er montert komfyrvakt og kjøkkenhette med avtrekk ut.

Toalettrom:
Toalettrommet i første etasje ble pusset opp rundt 2018 og har flislagt gulv, MDF-plater på veggene og slett malt himling. Rommet er innredet med vegghengt wc og porselensvask.

Bad/vaskerom:
Badet i andre etasje er flislagt med gulvvarme, flislagte vegger og malt MDF-panel i himlingen med downlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask, høyskap, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekksvifte og vindu for naturlig dagslys og lufting.

Soverom:
Hovedsoverommet har parkett på gulvet og vegger kledd med malt panel. Rommet har skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt direkte adkomst til en fin garderobeløsning.
Soverom 2 har også parkett på gulvet, panelkledde vegger og utgang til balkongen. Rommet har fin plass til seng og garderobeskap.
Det tredje soverommet har laminatgulv og malte panelvegger. Rommet har god plass til seng, oppbevaringsmøbler og skrivebord.

Garderoberom:
I andre etasje ligger et eget garderoberom med parkett på gulvet, innredet med åpne garderobeseksjoner, hyller og skuffer for oversiktlig oppbevaring av klær.

Terrasse og balkong:
Fra stuen er det utgang til en malt terrasse på ca. 21 m² med elektrisk markise. I andre etasje har det ene soverommet utgang til en balkong på ca. 3,5 m² med trerekkverk.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, fliser samt teppe.
Vegger: Malte og tapetserte vegger, malt trepanel og malte MDF-panelplater, fliser og MDF-plater.
Himling: Slett, malt himling, malt trepanel og malte MDF-panelplater, samt malt MDF-panel.

Lagring:
Boligen har oppbevaringsplass i innvendig bod og garderoberom i 2. etasje (Over garasjen) utvendig sportsbod ved inngangspartiet, garasje i 1. etasje med montert elbillader (2022), samt lagringsplass på loft med takluke.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold
Rekkehuset går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: Entré, kjøkken, toalettrom og stue/spisestue.
2. etasje: Trapperom, tre soverom, garderobe, bod og bad/vaskerom.

I tillegg har boligen en platting på ca. 21 m² og en balkong på ca. 3,5 m². Boligen har også integrert garasje og utebod.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 25.11.1976.
Innvendig rominndeling avviker noe fra opprinnelige bygningstegninger, som er vedlagt i salgsoppgaven;
I de godkjente bygningstegningene er alle rom i 1. etasje definert som hoveddel som er godkjent til varig opphold, unntatt en "matbod" ved vindfanget. Det er tatt ned en vegg og matboden har blitt en del av gangen. Endringen av bruken fra matbod til gang er gjort uten at det er søkt kommunen om å endre bruken. I andre etasje er det satt inn et vindu på loftet over garasjen. Det finnes ikke spor om søknad/godkjenning av å sette inn vinduet, så kjøper må legge til grunn at det ikke er søkt og godkjent med vindu på loftet over garasjen.

Fra 01.01.2016 kom det en lempning på reglene for bruksendring i eldre boliger, men det stilles fremdeles krav til bl.a.: Takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, mv. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv hvis de tekniske kravene ikke er ivaretatt.
Selger påtar seg ikke ansvar for å få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Byggeår
1979

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2023:
- Ny rentbrennende vedovn

2022:
- Ny elbillader montert i garasje
- Maling av vegger og himling i 1. etasje, samt hvitmaling av tretrapp
- Stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp byttet ut

2020:
- Ny varmtvannsbereder på ca. 200 liter

2018:
- Toalettrom pusset opp med flislagt gulv, vegghengt toalett, porselensvask, MDF-plater og slett malt himling

2013:
- Nye automatsikringer på kursene, utført av Martinsen & Sønn

2012:
- Nytt kjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplate
- Flytting av vegger og oppussing av overflater i 2. etasje, samt legging av parkett i 1. og 2. etasje

2010:
- Baderom oppgradert med fliser, gulvvarme, innredning, dusjnisje og vegghengt toalett, utført av Borge Rør

Ukjent årstall:
- Varmekabler og fliser i entré

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025/2026:
- Montering av utstyr på tak og pipehatter på to bygninger for å begrense måkestøy og reirbygging

2025:
- Mindre malingsarbeider på verandafronter og enkelte vinduer som følge av reklamasjon overfor Lasse Holst AS

Bebyggelse
Rekkehusbebyggelse over to plan. Denne boligen ligger på enden av rekka med hage på tre sider av huset.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Ketil Andre Asbjørnsen
ketil@kaatakst.no
905 46 437

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 14.10.2026

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 14.10.2026 utført av bygningssakkyndig Ketil A. Asbjørnsen.

Bygning:
Rekkehus på 2 plan og integrert garasje bygget i 1979. Boligen er oppført på støpt plate på mark og ringmurelementer. Yttervegger er tradisjonelt bygget i trekonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående panel. Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert. Etasjeskille i trebjelkelag. Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter, og det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Tak:
Yttertak av type saltak med fabrikkbygde w-takstoler i tre fra byggeåret. Yttertaket er tekket om i 2007 med nytt undertak, sløyfer, lekter og betongstein. Det er montert luke til loftet. Takrenner av plastbelagt stål, plastbelagt beslag montert på kappebord, helbeslått pipe over tak, luftehatt, stigetrinn til feier samt snøfangere på begge sider.

Pipe/Ildsted:
Pipe i lettklinkerblokker fra byggeår, helbeslått over tak. Det er montert ny rentbrennende ovn i 2023.

Vinduer:
Vinduer er i all hovedsak byttet ut i 2007 med malte rammer og karmer samt 2-lags isolerglass.

Dører:

Ytterdør med malt ramme og karm satt inn ny i 2007. Balkongdører med malt ramme og karm samt isolerglass i dørblad satt inn i 2007. Enkel boddør til utvendig bod med malt dørblad og karm. Innvendig er det formpressede dører med og uten glassfelt, av nyere dato.

Trapper/adkomst:
Hvitmalt trapp i tre fra byggeår, malt ca. i 2022.

Balkong/terrasse:
Balkong i 2. etasje på ca. 3,5 m² med malt gulv og rekkverk i tre. Malt platting på ca. 21 m² med elektrisk markise.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse, i all hovedsak fra byggeår. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra ca. 2020 ifølge eier. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Boligen har veggventiler og luftespalte i vinduer med naturlig avtrekk. Elektrisk avtrekksvifte i vegg og tilluft via spalte under dør og ventil i karm på vindu i baderom. Kjøkkenhette over komfyr med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Boligen har slokkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
Ingen. Ikke angitt i rapport.

TG2:
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Ytterdører
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Terrasser og plattinger på terreng
- Overflater - gulv
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Bad/vaskerom 2. etasje - Dokumentasjon for våtrom
- Bad/vaskerom 2. etasje - Overflater gulv
- Bad/vaskerom 2. etasje - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Innvendige vannledninger
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

TGIU:
Ikke angitt i rapport.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk på balkong eller terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. (Det er ikke krav til å endre til dagens krav)

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. (Det er ikke krav til å måle radon)
- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. (Det er ikke krav til å endre til dagens krav)
- Elektrisk anlegg: Det anbefales utvidet el-kontroll fra det lokale el-tilsyn (DLE) på grunn av anleggets alder og takstmannens kompetanseområde.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Borge rør
Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp!
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Arbeidet er gjennomført av tidligere eier.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Firmanavn: Borettslaget!
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av vinduer, kledning og tak er gjennomført i regi av borettslaget!

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Henriksen
Beskrivelse av arbeidet: Installert ny peis.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Martinsen &sønn
Beskrivelse av arbeidet: Automatsikringer. Innstalert el lader.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Andelseier
Knut Mjelde

Brit Helen Eriksen

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 12783.6 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt på 12 783,6 m². Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær, asfalterte internveier og lekeplass. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 450 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 305 145,-
Omkostninger	Kr 1 350,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 756 495,-

Kjøpsomkostninger
Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger: Kr 1 350.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Boligkjøperforsikring kr 9 500 (valgfritt tillegg).

Andel felleskostnader
Kr 7 331,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

Felleskostnader inkluderer
Månedlige felleskostnader utgjør kr 7 331,- og inkluderer:

Renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, bredbånd og TV, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 305 145
Andel fellesgjeld pr. dato: 23.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Lån hvor det betales både renter og avdrag.
Annuitetslån
Rente pt.: 5,50 %. Flytende
Restsaldo pr. 23.09.2026: kr 3 139 643,-
Denne boligens andel av saldo: kr 76 577,68
Innfrielsesdato: 30.04.2037
Lånenr: 98207984590
Bankforbindelse: OBOS-banken AS.

Lån hvor det betales både renter og avdrag.
Annuitetslån
Rente pt.: 5,50 %. Flytende
Restsaldo pr. 23.09.2026: kr 9 371 288,-
Denne boligens andel av saldo: kr 228 567,32
Innfrielsesdato: 30.08.2039
Lånenr: 98207987417
Bankforbindelse: OBOS Boligkreditt AS.

Borettslagets totale fellesgjeld utgjør kr 12 510 931,- pr. 23.09.2026. Nedbetalingsplan kan innhentes hos borettslagets bankforbindelser og/eller BBL.

Borettslaget praktiserer ikke individuell nedbetalingsordning av fellesgjelden (IN-ordning).

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av ordningen er OBOS Factoring AS. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtalen om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene, med en oppsigelsestid på 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser, begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andel Fellesformue
Kr 9 010 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 853 540 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 414 160 for år 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen 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 og denne risikoen bærer kjøper.
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.
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer
78961377

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.05.1979, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Den midlertidige brukstillatelsen omfatter nybygg av boligbygg for Borgarveien borettslag, husrekke C-1 med fem leiligheter (Amboltveien 1, 3, 5, 7 og 9). Som gjenstående arbeider ble det påført diverse småarbeider, samt krav om ferdigmelding for vann og kloakk og ildstedskontroll ved brannvesenet. Ildstedskontroll ble utført av Fredrikstad brannvesen 29.05.1979 uten anmerkninger. Det foreligger ikke dokumentasjon i mottatt materiale på at øvrige gjenstående arbeider eller ferdigmelding for vann og kloakk er sluttført.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
11.05.1979.

Vei, vann og avløp
Veien til tomtegrensen er offentlig. Veiene inne på egen tomt vedlikeholdes gjennom borettslaget. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av borettslaget.

Reguleringsplan
Tomten er uregulert. Eiendommens nærområde omfattes av reguleringsplan Østsiden eldresenter vedtatt 06.02.1997 med formål kjørevei

Eiendommen omfattes også av Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 vedtatt 15.06.2023 med arealbruk bebyggelse og anlegg

På kommunens kart ligger deler av borettslagets eiendommen i et område markert som faresone for flom (Ikke den delen av tomten denne boligen ligger på) Det kan være forbud, begrensninger i bruk og/eller behov for sikringstiltak bl.a. i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i og nær slike faresoner. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med meget høy aktsomhetsgrad.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 303, bnr. 1429):

1985/12043-1/86 15.11.1985 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: STATEN V/FORSVARSDEPARTEMENTET

1994/3785-3/86 12.04.1994 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd og TV er inkludert i felleskostnadene.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Borettslag
Borgarveien Borettslag

Om borettslaget
Borgarveien Borettslag (org.nr. 848 558 052) er et samvirkeforetak som består av 41 andeler, med forretningskontor i Fredrikstad kommune. Borettslaget er tilknyttet OBOS som forretningsfører (tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag).

Punkter fra nylige årsmøter:
- Ordinært årsmøte (13. mai 2026): Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført til reduksjon av udekket tap. Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 65 000,-. Det ble vedtatt endringer i vedtektene (språklige justeringer og overgang til begrepet «årsmøte»), samt oppdateringer i husordensreglene vedrørende blant annet vegetasjon, brannsikkerhet og bruk av varmekilder/bålpanne, søknadsplikt, avfallshåndtering, parkering og utleie.
- Ekstraordinært årsmøte (24.–27. november 2025): PwC Assurance AS (senere Tell) ble valgt som ny revisor for borettslaget fra 01.01.2026.

Vedlikehold og pågående prosjekter:
- Det er gjennomført tiltak mot måkestøy på to bygninger med utstyr for å hindre reirbygging på tak og pipehatter, og styret vurderer fortløpende videreføring til flere bygninger.
- For 2026 prioriteres etablering av nytt lekeapparat på lekeplassen og sikkerhetsgjennomgang av eksisterende apparater, finansiert via øremerkede miljømidler fra OBOS.

Borettslaget har felles utearealer med lekeplass og opparbeidede fellesområder.

Husordensreglene fastsetter at det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00 og 07:00. Støyende arbeider som banking, boring og saging er tillatt på hverdager kl. 07:00–21:00 og lørdager kl. 08:00–18:00. Utvendig bruk av maskiner og motorredskap er forbudt etter kl. 21:00 på hverdager, etter kl. 17:00 på lørdager og hele søndager/helligdager. Inngrep på yttervegger og fellesarealer, oppsetting av markiser, plattinger, levegger, varmepumper, boblebad og pergola krever skriftlig forhåndssøknad til styret. Bruk av varmekilder (grill/pizzaovn) på balkong og veranda er ikke tillatt. Bålpanne skal kun benyttes på bakkeplan på ubrennbart underlag med minst 5 meters avstand til husvegger. Balkong må ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller møbler.

Kun fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan eie andel i borettslaget, og ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Offentlige instanser som stat, fylkeskommune eller kommune kan til sammen eie inntil 10 prosent av andelene. Innmelding i OBOS koster kr 500,-.

Organisasjonsnummer
848558052

Andelsnummer
7

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Andelseier(e) kan kun eie en andel og må selv bebo andelen.

Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opptil 10 % i av andelene i borettslaget, der det er fem eller fler andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer og etterlever fellesskapets regler. Dyrehold skal ikke under noen omstendighet være til ulempe for andre beboere. Eier er ansvarlig for at det ikke etterlates ekskrementer på fellesarealer, lekeplasser, naboers hager eller parkeringsplasser. Katter skal ikke gjøre fra seg i lekeplassens sandkasser, og hunder tillates ikke å stå utendørs og bjeffe. Ved vesentlige sjenanser ved andres dyrehold bes dette rapportert til styret.

Beboernes forpliktelser
Andelseier skal vedlikeholde utvendige flater på boligen og har fullt vedlikeholdsansvar for garasje, bod, balkong, terrassegulv eller andre påbygg/tilbygg som ikke er en del av boligens primære rom. Andelseier er videre ansvarlig for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger fram til borettslagets felles-/hovedledning samt rensing av sluk på veranda/balkong, fjerning av snø og is på balkong, og å påse at hekk og buskvekster som danner skille mot naboboliger ikke vokser over høyden på leveggene.

Regnskap/budsjett
Kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven.
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 628 348,- (overført til reduksjon av udekket tap).
- Driftsinntekter for 2025: kr 3 410 052,- | Driftskostnader for 2025: kr -2 065 590,- | Driftsresultat: kr 1 344 462,-.
- Finansinntekter for 2025: kr 34 991,- | Finanskostnader for 2025: kr -751 104,-.
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 779 942,- (driftsinntekter kr 3 606 852,- og driftskostnader kr -2 111 910,-).
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 276 407,- (omløpsmidler kr 332 439,- fratrukket kortsiktig gjeld kr 56 033,-).
- Bokført egenkapital pr. 31.12.2025 var kr -5 632 074,- (innskutt egenkapital kr 4 100,- fratrukket udekket tap på kr -5 636 174,-). Styret opplyser i note 13 at dette skyldes at eiendelene er bokført til opprinnelig anskaffelseskost og ikke gjenspeiler markedsverdi, og at den faktiske egenkapitalen vurderes som positiv ut fra boligenes markedsverdi.

Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets regnskap og budsjett.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/ fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/ varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca. 15 000 - 20 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra

bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
E

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Ved utleie skal andelseier informere styret om tidsrom for utleie og kontaktinformasjon til minst én leietaker så snart leieavtale er inngått, samt melde fra om eventuelle endringer.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.
Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eigedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3 9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.
Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.
Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:
Tilstandsrapport datert 14.09.2026 utført av Ketil Andre Asbjørnsen
Selgers egenerklæring datert 09.10.26
Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene
Eiendomsrapport

Planopplysninger og kart
Midlertidig brukstillatelse
Godkjente bygningstegninger
Informasjon fra kommunen vedr. byggeår, adkomst, tomteareal, tilknytningsforhold, opplysninger om kommunale avgifter
Årsberetning og generalforsamlingsdokumenter
Informasjonsbrev fra forretningsfører
Regnskap og budsjett
Borettslagets Husordensregler og vedtekter

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.
Vi bruker kunstig intelligens (AI) som støtte i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Alt innhold gjennomgås og kvalitetssikres av ansvarlig megler før publisering.
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:
Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.
Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.
Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker

juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:
Fastpris: kr. 50 000,-
Digital markedspakke kr 23 095,-
Oppgjørshonorar kr 8 750,-
Tilrettelegging kr 14 500,-
Utleggsgebyr kr 1 500,-
Visningshonorar (kr 3.500 for fritt antall påmeldingsvisnimger) kr 3 500,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no og EM1.no.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 15.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømavtale.

EiendomsMegler 1 Fredrikstad har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
• Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
• Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
• Fotograf: Fotoetcetera AS
• Stylist: Stylistene AS, Interiørkonsulent Tina Fredriksen og Sense Boligstyling
• Flyttetjenester: Ren bolig AS
• Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Daniel Lislerud
Eiendomsmegler MNEF
daniel.l@eiendomsmegler1oa.no
Tlf: 470 90 870



Velkommen til Ambolten 9, presentert av EiendomsMegler1 v/Daniel Lislerud. Foto: Fotoetcetera AS.



Rekkehus over to plan med pent opparbeidet hage og skjermet markterrasse.



Fra spiseplassen på kjøkkenet er det åpen forbindelse videre inn mot stuen.



Innredningen byr på rikelig med skap- og benkeplass samt et vitrineskap.



Kjøkkenet ligger i tilknytning til entréen med god passasje videre inn i boligen.



Kjøkkenet har profilerte fronter i en lun fargetone. Integrert stekeovn og microovn.



Kjøkkenet har flislagte vegger over heltre benkeplate og platetopp byttet rundt 2022.



Kjøkkenet har en klassisk porselensvask.



Trappen til 2. etasje er sentralt plassert i overgangen mellom kjøkkenet og stuen.





Stuen har en stilig, rentbrennende vedovn fra 2023 og direkte utgang til hagen.



Spisestuen har en hyggelig plassering like ved vedovnen.



Veggflater og himling i 1. etasje ble malt lyse og tidløse i 2022.





Romslig stue med parkett på gulvet og god plass til både sofagruppe og spisebord.



Toalettrom i 1. etasje ble pusset opp i 2018 og er innredet med vegghengt toalett og porselensvask.



Entréen har flislagt gulv med varmekabler og god plass til oppbevaring i skyvedørsgarderobe.



Inngangspartiet leder direkte inn til en lys entré med malt panel på veggene.



Trapperommet i 2. etasje forbinder soverommene, badet og garderoberommet.



Flislagt bad i 2. etasje med gulvvarme, dusjnisje med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.



Baderomsinnredningen har heldekkende servant med skuffeseksjon, speil og vegghengt toalett.



Hovedsoverommet har garderobeskap og god plass til dobbeltseng og nattbord.



Hovedsoverommet er innredet med stor skyvedørsgarderobe med speilfront



Soverom nummer 2 har lysmalte trepanelvegger, tregulv og utgang til uteplass



Soverom nummer 2



Boligens tredje soverom har også god plass til seng, skrivebord og oppbevaring.



Eget garderoberom i 2. etasje har innredning med hyller, skuffer og klesoppheng.



Garderoberommet gir en oversiktlig og praktisk klesoppbevaring.



Innenfor garderoberommet, en stor, innvendig bod over garasjen, som gir verdifull ekstra lagringsplass i 2. etasje.



Markterrassen har god plass til flere sittegrupper og er utstyrt med elektrisk markise.



Plattingen gir en lun og usjenert ramme for avslapning utendørs.



Hyggelig med en kaffekrok like utenfor stuedøren.



Hagen byr på flere skjermede kroker omgitt av hekk og blomsterbed.



Uteplassen er skjermet med frodig hekk og trær som rammer inn hagen.



Inngangspartiet har overbygd inngangsdør, trivelig sitteplass og bod inn til høyre for inngangsdøren



Uteplassen utenfor kjøkkenet



Egen garasje i 1. etasje med asfaltert innkjørsel og montert elbillader fra 2022.



Hagen på inngangssiden av huset gir god boltreplass for lek og aktiviteter.



Skjermet uteplass/hage på siden av huset

Plantegning



FOTO etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



AMBOLTEN 9

Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Finstad i Gamlebyveien Linje 8, 101, 113, 116, 123, 199	**3 min** 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**23 min** 2 km
Oslo Gardermoen	**1 t 40 min**

SKOLER

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-1... 373 elever, 22 klasser	**7 min** 0.5 km
Childrens International School Fredrikst... 231 elever, 12 klasser	**8 min** 0.7 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	**5 min** 2.5 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	**7 min** 2.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	**21 min** 1.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**6 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kongstenhallen	**10 min**
Circle K Østsiden	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

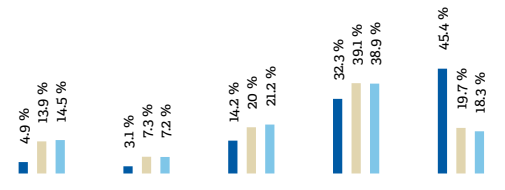
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Gudevold barnehage (0-5 år) 85 barn	**8 min** 0.7 km
Vaterland barnehage (1-5 år) 24 barn	**14 min** 1.3 km
Kongsten barnehage (1-5 år) 48 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Borgarveien	**7 min**
Rema 1000 Fredrikstad Øst Post i butikk	**7 min** 0.6 km

FINN 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

GATEPARKERING

Lett 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

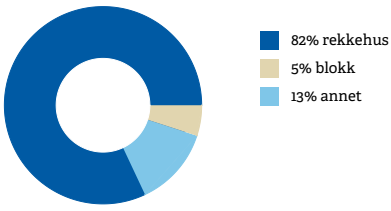
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Fyrveien balløkke Ballspill	**4 min** 0.3 km
Gudeberg barne og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 0.7 km
Actic Kongstenhallen	**9 min**
Centrum Helsestudio	**7 min**

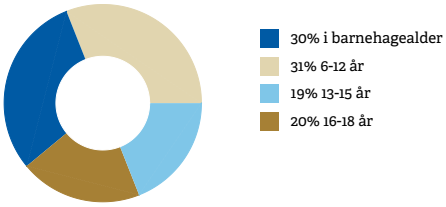
BOLIGMASSE



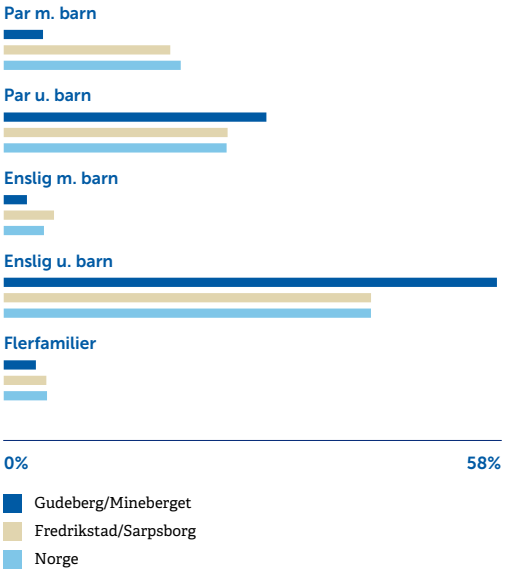
VARER/TJENESTER

Torvbyen	**6 min**
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



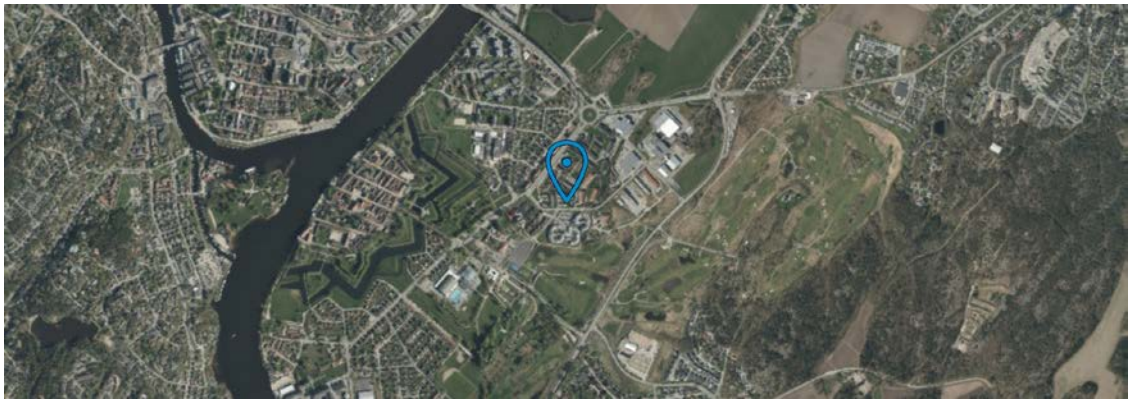
FAMILIESAMMENSETNING

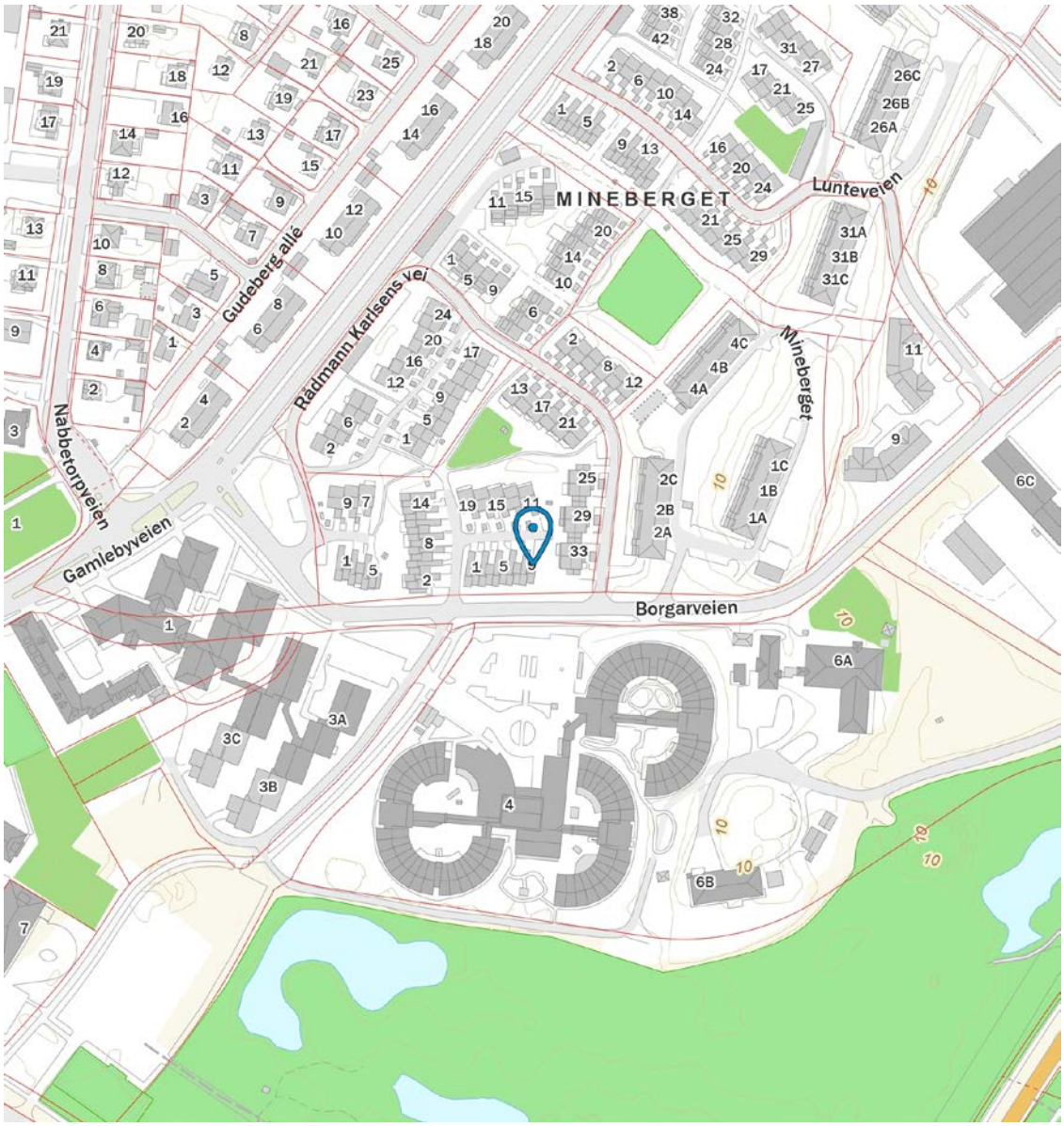


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**33%**	**54%**
Separert	**19%**	**9%**
Enke/Enkemann	**12%**	**4%**

FINN 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





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

Rekkehus
Ambolten 9 , 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 303, bnr. 1429
Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1431 **Eiendomsverdi ref nr:** GS2080

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen
Uavhengig Takstingeniør
ketil@kaatakst.no
905 46 437

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus på 2 plan og integrert garasje bygget i 1979 beliggende på østsiden i Fredrikstad kommune.
Støpt plate på mark med yttervegger i tre før etasje skiller av tre bjelkelag
Yttervegger kledd utvendig med malt tre panel og saltak tekket med betong stein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malte ytterdører.
Boligen innehar en relativ god standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Ny rent brennende vedovn 2023.
- Ny el bil lader 2022
- Toalett rom pusset opp i 2018
- Nye automat sikringer i 2013.
- Nytt kjøkken i 2012
- Nytt yttertak 2010
- Nye vinduer og dører 2007

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Rekkehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er tekket om i 2007 med nytt undertak, sløyfer lekter og betongstein.
Noe mose vekst på yttertaket ble observert, vask anbefales.

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Plastbelagt beslag er montert på kappebord.
Lufte hatt og stige trinn til feier, samt snø fangere på begge sider.

Yttertak av type saltak.
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikkbygde w-takstoler fra byggeåret.
Det er montert luke til loftet.
Det er mye innbo på loftet, noe som gir begrenset luftgjennomstrømning. Det var tørt på befaringen.

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Kledd utvendig med stående panel.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Vinduer er i all hovedsak byttet ut i 2007 med malte ramme og karm samt 2 lags isolerglass.
Ytterdør med malt ramme og karm satt inn ny i 2007

Balkong dører med malt ramme og karm isolerglass i dørblad satt inn i 2007.
Enkel bod dør til utvendig bod med malt dørblad og karm.

Balkong i 2 etasje på ca 4 kvm med malt gulv og rekkverk i tre.
Malt platting på ca 21 kvm med elektrisk markise.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med teppe, fliser og parkett.
Fliser på entré og toalettrom i 1. etasje.
Parkett i 1. og 2. etasje, ca. 2012.
Varmekabler og fliser i entré, noe nyere.
Laminat på ett av soverommene er noe eldre.

1. etasje:
Slett, malt himling samt malte og tapetserte vegger.
2. etasje:
Vegger og himling med malt trepanel og malte MDF-panelplater.
Noen vegger ble flyttet og overflater pusset opp i 2012.
Vegger og tak i 1. etasje ble malt i 2022.

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Radon målinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre

Beskrivelse av eiendommen

tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "meget høy" aktsomhetsgrad.

Pipe i lettklinkerblokker fra byggeår, hel beslått over tak.
Det er monter ny rent brennende ovn i 2023.

Hvitmalt trapp i tre fra byggeår.
Malt ca i 2022.

Formpressede dører med og uten glass felt av nyere dato.

VÅTROM Gå til side

Baderom bygget i 2010 i følge eier.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask på benkeplaten, høy skap ved siden av og speil over, dusj nisje med glassvegger, vegg hengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
Flislagte vegger og malt mdf panel i himlingen.
Ca. 20 mm fall til sluk med oppkant ved dør på ca. 45 mm.
Membran er synlig under klemring i sluk.
Lokalt fall i dusjnisjen.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Elektrisk avtrekksvifte i vegg og tilluft via spalte under dør og ventil i karm på vindu.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot vaskemaskin og vann installasjon på bad og målt med pigger var det under 6 % i svill.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken innredning fra 2012. malt opp i nyere tid.
Gulvflate belagt med parkett.
Vegger og himlinger i malte.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Heltre benkeplate.
Porselens oppvaskkum.
Ett-greps armatur.
Kjøl og fryseskap, . Induksjonsplatetopp er fra 2012 og oppvaskmaskin fra 2022.
I 2023 ble det satt inn to nye stekeovner av god standard (AEG) hvorav den ene med mikroovn
Komfyrvakt.
Vannrør av typen kobber rør.
Avløpsrør av plast.

SPESIALROM Gå til side

Toalett rom pusset opp ca i 2018 med flislagt gulv vegg hengt wc, porselens vask og mdf plater på vegg og slett malt himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har vegg ventiler og lufte spalte i vimduer med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg. Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.

Varmtvanns bereder ca 200 liter fra ca 2020 i følge eier.

Hovedsikringer med skru sikringer og automatsikringer på kursene.
det ble montert ny ladestasjon i garasjen for 4 år siden.

Boligen har slokkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Boligen er oppført på støpt plate på mark og ringmurs elementer.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke gjort søknads pliktige endringer på rom inndelingen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde og pga alder på deler av anlegget. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)	

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttertaket er tekket om i 2007 med nytt undertak, sløyfer lekter og betongstein.
Noe mose vekst på yttertaket ble observert, vask anbefales.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Plastbelagt beslag er montert på kappebord.
Lufte hatt og stige trinn til feier, samt snø fangere på begge sider.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Yttertak av type saltak.
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikkbygde w-takstoler fra byggeåret.
Det er montert luke til loftet.
Det er mye innbo på loftet, noe som gir begrenset luftgjennomstrømning. Det var tørt på befaringen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Kledd utvendig med stående panel.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.

Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og etter hvert utskiftning av kledning med kuvinger og tørkesprekker for å forhindre ytterligere forringelse og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende informasjon om type og mengde isolasjon medfører usikkerhet om veggens isolasjonsevne og tetthet, noe som kan gi økt varmetap og redusert bokomfort. Videre undersøkelser anbefales ved behov for oppgradering.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak byttet ut i 2007 med malte ramme og karm samt 2 lags isolerglass.







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med malt ramme og karm satt inn ny i 2007
Balkong dører med malt ramme og karm isolerglass i dørblad satt inn i 2007.
Enkel bod dør til utvendig bod med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert råte i utvendig belistning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas utskifting eller reparasjon av utvendig belistning med råteskader for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fukt inntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner, dette dekkes vanligvis av felles kostnadene.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i 2 etasje på ca 4 kvm med malt gulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Gulv og rekkverk er av eldre dato og har behov for vedlikehold eller utskifting.

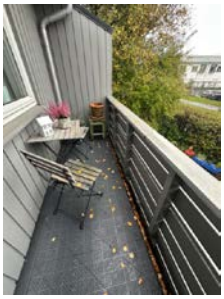
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres nødvendig vedlikehold eller utskifting av gulv og rekkverk for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller svekket sikkerhet. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, redusert bæreevne og potensielle sikkerhetsutfordringer.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Malt platting på ca 21 kvm med elektrisk markise.

Vurdering av avvik:
• Gulvet er av eldre dato og har behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold eller utskifting av gulvet for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller svekket funksjon. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje, redusert sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med teppe, fliser og parkett.
Fliser på entré og toalettrom i 1. etasje.
Parkett i 1. og 2. etasje, ca. 2012.
Varmekabler og fliser i entré, noe nyere.
Laminat på ett av soverommene er noe eldre.

Vurdering av avvik:
• Svelleskader er observert på parkett ved balkongdør i 2. etasje.

• Det er en glippe på gulvet i garderobe rommet. Det medfølger list til skyvedøren som skal monteres over dette området.

Konsekvens/tiltak
• Svelleskader på parkett ved balkongdør bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon. Skadene kan føre til redusert levetid på gulvet og økt fare for ytterligere fuktinntrengning.

• Det anbefales å montere listen til skyvedøren for å dekke glippen i gulvet. Dersom glippen ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for støvansamling, skader på gulvet og redusert estetisk uttrykk.



Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1. etasje:
Slett, malt himling samt malte og tapetserte vegger.

2. etasje:
Vegger og himling med malt trepanel og malte MDF-panelplater.
Noen vegger ble flyttet og overflater pusset opp i 2012.
Vegger og tak i 1. etasje ble malt i 2022.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

• Følgende rom ble målt:
1. etasje:
- Kjøkken: Det ble målt ca 16mm avvik gjennom rommet .
- Stue/spisestue : Det ble målt ca. 25mm avvik gjennom hele rommet, Kulete gulv ved pipe.
2. etasje:
- Soverom ved siden av garderoberommet ble målt med ca 15mm gjennom rommet, det ble registrert en kul ved døra.
- Master bedrom: ble målt med avvik på 29mm gjennom rommet og ca 17 mm innfor en avstand på 2 meter ved dør og pipe

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Nivåforskjellene bør vurderes nærmere dersom det er behov for utbedring, spesielt hvis de påvirker bruk eller funksjon.
Konsekvensen av slike nivåforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og økt risiko for snubleulykker.
Dersom det planlegges renovering, kan det være hensiktsmessig å rette opp skjevhetene i denne forbindelse.

• Det bør vurderes om skjevhetene har utviklet seg over tid, og om det er behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang.
Konsekvensen av skjevheter i etasjeskillere og gulv kan være utfordringer med møblering, redusert bokomfort og i enkelte tilfeller indikere underliggende konstruksjonssvikt.
Dersom det ikke observeres tegn til videre utvikling, kan avvikene aksepteres som aldersrelaterte.
Ved fremtidig oppussing eller renovering bør det vurderes om gulvene skal rettes opp.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon målinger er ikke foretatt, og det er heller ikke utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "meget høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, spesielt siden eiendommen ligger i et område med "meget høy" aktsomhetsgrad for radon.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre alvorlige helseplager over tid.



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i lettklinkerblokker fra byggeår, hel beslått over tak.
Det er monter ny rent brennende ovn i 2023.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hvitmalt trapp i tre fra byggeår.
Malt ca i 2022.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert noe knirk i trappen.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å redusere knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming eller annen utbedring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt slitasje og redusert komfort ved bruk.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller dagens krav på maks 10 cm.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fall og personskader.
Åpninger over 10 cm mellom trinn bør utbedres for å hindre fare for at barn kan falle gjennom.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører med og uten glass felt av nyere dato.

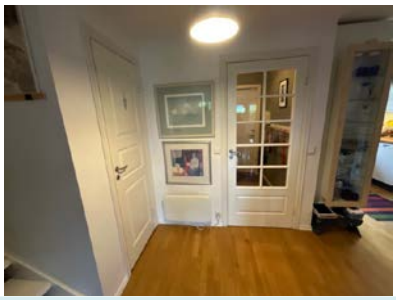
Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør utføres justering eller omhengsling av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje på dør og karm, samt risiko for at dørene ikke lukker tett.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom bygget i 2010 i følge eier.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask på benkeplaten, høy skap ved siden av og speil over, dusj nisje med glassvegger, vegg hengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt og kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt mdf panel i himlingen.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Ca. 20 mm fall til sluk med oppkant ved dør på ca. 45 mm.
Membran er synlig under klemring i sluk.
Lokalt fall i dusjnisjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det bør vurderes å skifte ut fliser med sprekker for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon. Sprekker i fliser kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på gulvet.





2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eventuelt bør det gjennomføres en faglig vurdering av tettesjiktets tilstand.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for at membranen har begrenset effekt, noe som kan føre til vanninntrenging og skader i omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eventuelt bør det vurderes å etablere nytt tettesjikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for at membranen har begrenset effekt, noe som kan føre til vanninntrenging og skader i omkringliggende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte i vegg og tilluft via spalte under dør og ventil i karm på vindu.

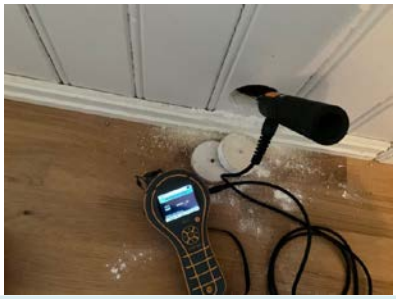


2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot vaskemaskin og vann installasjon på bad og målt med pigger var det under 6 % i svill.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN MED TRAPP OPP

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken innredning fra 2012. malt opp i nyere tid.
Gulvflate belagt med parkett.
Vegger og himlinger i malte.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Heltre benkeplate.
Porselens oppvaskkum.
Ett-greps armatur.
Kjøl og fryseskap, . Induksjonsplatetopp er fra 2012 og oppvaskmaskin fra 2022.
I 2023 ble det satt inn to nye stekeovner av god standard (AEG) hvorav den ene med mikroovn
Komfyrvakt.
Vannrør av typen kobber rør.
Avløpsrør av plast.





Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN MED TRAPP OPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut.



TOALETTROM

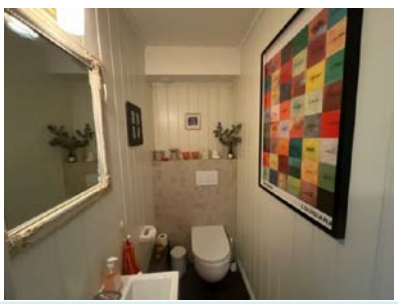
1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom pusset opp ca i 2018 med flislagt gulv vegg hengt wc, porselens vask og mdf plater på vegg og slett malt himling.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Kobberrør med skjøter eldre enn 33 år bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldring og svekket funksjon i rørene.

TG 1 Innvendige avløpsrør

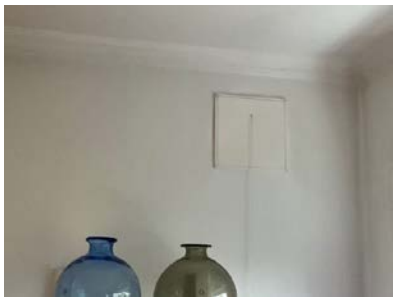
Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vegg ventiler og lufte spalte i vimduer med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg. Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvanns bereder ca 200 liter fra ca 2020 i følge eier.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

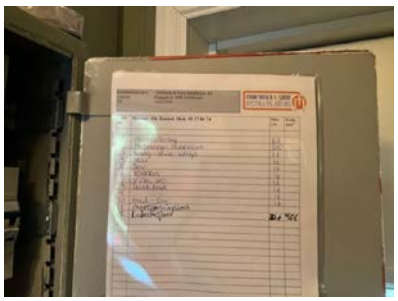
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Hovedsikringer med skru sikringer og automatsikringer på kursene.
det ble montert ny ladestasjon i garasjen for 4 år siden.

Vurdering av avvik:

• Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde og pga alder på deler av anlegget. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll
fra det lokale el-tilsyn. (DLE)



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har slokkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt plate på mark og ringmurs elementer.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for fuktinntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Vannledninger av plast bør kontrolleres av fagperson, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig i overskuelig fremtid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør med usikker funksjon.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Avløpsledningene bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuell slitasje eller skader, og det bør vurderes utskifting ved behov.
Konsekvensen av ikke å gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og usikker funksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde og pga alder på deler av anlegget. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll
fra det lokale el-tilsyn. (DLE)

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, spesielt siden eiendommen ligger i et område med "meget høy" aktsomhetsgrad for radon.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre alvorlige helseplager over tid.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller dagens krav på maks 10 cm.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fall og personskader.
Åpninger over 10 cm mellom trinn bør utbedres for å hindre fare for at barn kan falle gjennom.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

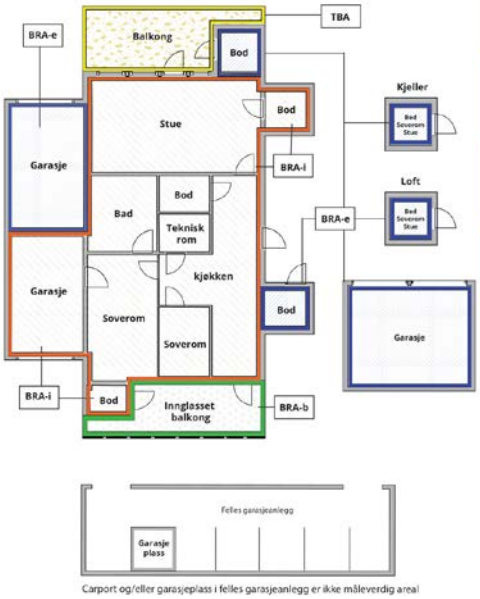
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	54	18		72	21
2 Etasje	63			63	4
SUM	**117**	**18**			**25**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, kjøkken med trapp opp, toalettrom, stue/spisestue	Bod, garasje	
2 Etasje	Trapperom, soverom, soverom, soverom, garderobe, bod, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort søknads pliktige endringer på rom inndelingen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
08.10.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Knut Mjelde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	1429		0	12783.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ambolten 9

Hjemmelshaver
Borgarveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BORGARVEIEN BORETTSLAG	848558052	H0101	OBOS	Eriksen Brit Helen, Mjelde Knut Mons

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd		Andel fellesgjeld	
7	89 000	*01.02.1979*	305 145	*13.10.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget ligger på Mineberget på Østsiden med gangavstand til Gamlebyen, Kongstenhallen, fergestedet med gratis byferge til sentrums siden med jernbanestasjonen i umiddelbar nærhet, REMA 1000, bakeri, frisør, apotek, vinmonopol og Blltema. Attraktivt område med pene uterealer. Gode bussforbindelser fra brohodet både til Fredrikstad sentrum og Sarpsborg. Barnevennlig beliggenhet med begrenset trafikk innenfor området.

Adkomstvei

Offentlig vei inn til felles tomt, private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert området med Reguleringsbestemmelser for ØSTSIDEN ELDRESENTER som gjeldende

Om tomten

Eiet fellestomt, pent opparbeidet tomt med gressplen, busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2026	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	19.10.2026	
3	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

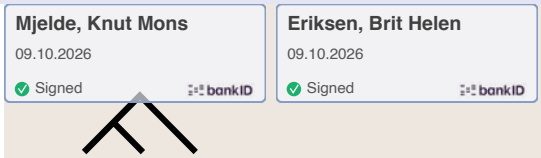
Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Brit Helen Eriksen

Knut Mjelde

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ambolten 9
1633 GAMLE FREDRIKSTAD

3107-303/1429/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Borge rør

   Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp!

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Arbeidet er gjennomført av tidligere eier.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Firmanavn: Borettslaget!

   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av vinduer, kledning og tak er gjennomført i regi av borettslaget!

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Henriksen
   Beskrivelse av arbeidet: Installert ny peis.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Martinsen &sønn
   Beskrivelse av arbeidet: Automatsikringer. Innstalert el lader.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

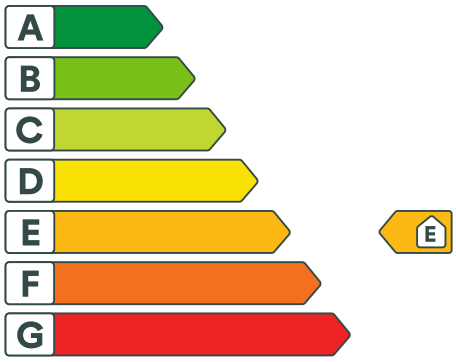
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Ambolten 9, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370293**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193978312**
Gårdsnummer **303**	Bruksnummer **1429**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **271,04**

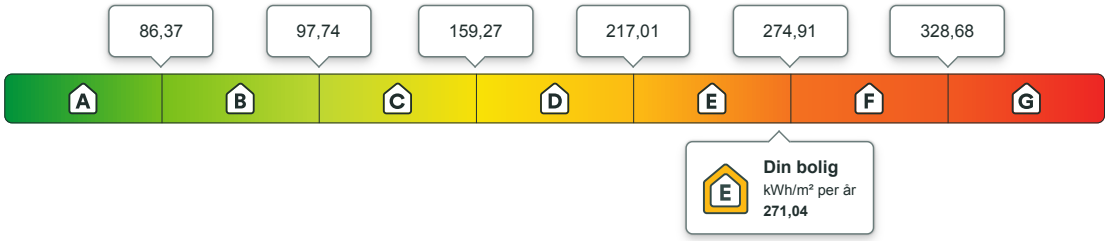
Ambolten 9, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 088,85	**266,89**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Ambolten 9, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Ambolten 9, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering 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 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3548
BORGARVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BORGARVEIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
13. mai 2026 kl. 18:00, Mineberget Aktivitetshus.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter
8. Endring og tillegg til husordensreglene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORGARVEIEN 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

Siri Jordal Iversen 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Borgarveien Borettslag - 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 65 000.

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Teksten er korrigert med rettelser av noen mindre skrivefeil og manglende eller feil tegn. I tillegg bytter vi ut «generalforsamling» med «årsmøte» for å følge den mer moderne ordbruken som er mest vanlig i de fleste/alle borettslag i OBOS.

Vedtektene legges ved saken i sin helhet, hvor endringer er merket i rødt.

Forslag til vedtak
Vedtekter endres i henhold til vedlagte forslag.

Vedlegg
3. 3548 Borgarveien Borettslag Vedtekter 13.05.2026.pdf

Sak 8

Endring og tillegg til husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Teksten er korrigert med rettelser av noen mindre skrivefeil og manglende eller feil tegn.

De øvrige endringene listet under er erfaringsbaserte fra de siste 10 årene i borettslaget:

· Nytt punkt om vegetasjon i pkt. 3.a.8 (blir nytt punkt 3.a.7 etter flytting av 3.a.3).

· Ny tekst om brannsikkerhet og bruk av varmekilder utendørs er foreslått i pkt. 3d. Samtidig utgår gammelt pkt. 3.a.3. Påfølgende punkter nummereres fra 3-7

· I pkt. 3.b tydeliggjøres hva som er søknadspliktig.

· Tydeligere tekst i pkt. 4 om avfallshåndtering og skadedyr.

· Nytt pkt. 5c om parkering som ikke må hindre vanlig ferdsel eller utrykningskjøretøy.

· Nytt Kapittel 7 med underpunktene a og b om utleie av andelsleilighet og krav om informasjon.

Husordensregler legges ved innkallingen i sin helhelt, med endringer i rødt.

Forslag til vedtak
Husordenreglene vedtas i sin helhet, etter vedlagte forslag.

Vedlegg
4. 3548 Borgarveien borettslag husordensregler 13.05.2026.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling til styre.

Følgende kandidater er ikke på valg:
Styreleder Jan Korshavn 2025 - 2027

Styremedlem Steinar Kjellstrøm ble valgt for 2 år i 2025, men grunnet hans bortgang må det velges ett ekstra styremedlem i 2026.

Roller og kandidater

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

- Line Victoria Neste Flateblø
- Synne Bolstad

  Synne stiller til valg for en periode på 1 år, dette for kontinuitet i styrets sammensetning og slik at ikke begge styremedlemmer er på valg samtidig.

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

- Emmy Rustad
- Gro Heie Engelbrecht

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

- Roy Sømme Ommedal
- Tom Gulbrandsen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jan Korshavn

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

- Line Victoria Neste Flatebø

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2025/2026

Siden siste ordinære generalforsamling i mai 2025 har styret avholdt 2 offisielle styremøter (begge nettbaserte) og 11 protokollerte saker har vært behandlet. Flere av disse saken har gått over flere møter for videre oppfølging.

Styret har som vanlig kommunisert fortløpende og uoffisielt via telefon, e-post og på befaringer for å avklare en del mindre saker og søknader fra beboere.

Det har også i denne perioden blitt behandlet et antall søknader om montasje og plassering av varmepumper og ladestasjoner for el-biler. Det har også blitt gjort oppfølgende arbeider med støy fra måker og nå er to av bygningene utstyrt med utstyr som skal hindre/begrense bygging av reir og ferdsel på tak og pipehatter. Styret vurderer fortløpende en videreføring av dette til flere bygninger.

Sommeren 2025 ble det foretatt noen mindre malingsarbeider som følge av vår reklamasjon overfor Lasse Holst AS. Dette gjaldt primært verandafronter og noen vinduer. Nå er det viktig at alle følger opp behovet for vedlikehold på eget område.

Vi minner igjen alle om at det er søknadsplikt for disse ihht. vedtektene og at det er særskilte krav for lading av bil i vårt borettslag.

Styret er nå i sluttfase av behandling av de øremerkede midler fra OBOS til miljøtiltak, søknad om tiltak skal nå sendes til OBOS for godkjennelse. Ordningen er slik at man må forhåndsvarsle og få godkjent tiltak og når tiltaket er gjennomført får man pengene overført. Styret har valgt å prioritere nytt lekeapparat på lekeplassen, samt en gjennomgang av de eksisterende apparatene slik at de ikke skal være farlige å bruke. Det var kun et par andre forslag fra beboerne, men majoriteten ønsket at det var lekeplassen som skulle prioriteres.

I høst ble vårt styremedlem Steinar Kjellstrøm alvorlig syk og hans rolle som styremedlem har blitt fulgt opp av varamedlemmene fram mot årsmøtet nå i mai.

Kjellstrøm gikk dessverre bort i mars, så altfor tidlig. Våre tanker går først og fremst til hans nærmeste familie i denne tunge tiden. Hans faglige og grundige innsats for fellesskapet vil bli savnet i styret.

Fellesutgifter

Styret har også i 2025 valgt å være restriktive med bruk av borettslaget midler, og dette vil være aktuelt også i 2026 for å kunne bygge opp en sterkere egenkapital.

Styret hadde et møte med OBOS i november for å fastsette budsjett for 2026.

Vi så da igjen at varsling av økte utgifter, spesielt kommunale avgifter og eksterne tjenester, gjorde det nødvendig å øke innbetalingen av felleskostnader med kr. 400 pr. andelseier.

Fra januar 2026 er det ny månedlig felleskostnad pr. andelseier på kr. 7331.

Til generalforsamlingen i Borgarveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borgarveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 18. april 2026
Tell Norge AS



Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

BORGARVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848558052, KLIENTNR. 3548

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**309 163**	**492 280**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		628 348	434 947
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-658 983	-615 676
Innsk. øremerk. bankkto		-2 121	-2 389
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-32 756**	**-183 118**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**276 407**	**309 163**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		332 439	308 197
Kortsiktig gjeld		-56 033	966
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**276 407**	**309 163**

BORGARVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848558052, KLIENTNR. 3548

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025 -	Regnskap 2024 -	Budsjett 2025 -	Budsjett 2026 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 410 052	3 017 928	3 410 000	3 606 852
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 410 052**	**3 017 928**	**3 410 000**	**3 606 852**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-9 165	-9 200	-9 200
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-8 000	-8 500	-8 755
Forretningsførerhonorar		-153 135	-147 245	-153 000	-159 885
Konsulenthonorar		-13 328	-4 478	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	6	-177 692	-82 266	-74 000	-74 000
Forsikringer		-326 451	-283 996	-338 000	-377 360
Kommunale avgifter	7	-919 258	-851 280	-921 360	-994 360
Energi/fyring	8	-1 992	-998	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-245 512	-226 755	-236 000	-260 000
Andre driftskostnader	9	-145 683	-126 943	-123 800	-153 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 065 590**	**-1 806 126**	**-1 938 860**	**-2 111 910**
DRIFTSRESULTAT		**1 344 462**	**1 211 802**	**1 471 140**	**1 494 942**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 991	36 839	35 000	35 000
Finanskostnader	11	-751 104	-813 694	-783 000	-750 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-716 113**	**-776 855**	**-748 000**	**-715 000**
ÅRSRESULTAT		**628 348**	**434 947**	**723 140**	**779 942**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		628 348	434 947		

BORGARVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848558052, KLIENTNR. 3548

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 455 944	10 455 944
Tomt		199 280	199 280
Øremerkede bankinnskudd		89 255	74 219
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 744 479**	**10 729 443**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		86 943	81 626
Driftskonto OBOS-banken		225 453	132 402
Sparekonto OBOS-banken		20 043	94 169
SUM OMLØPSMIDLER		**332 439**	**308 197**
SUM EIENDELER		**11 076 918**	**11 037 640**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Udekket tap	13	-5 636 174	-6 264 523
SUM EGENKAPITAL		**-5 632 074**	**-6 260 423**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	12 982 871	13 641 854
Borettsinnskudd	15	3 586 900	3 586 900
Annen langsiktig gjeld		83 189	70 274
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 652 960**	**17 299 028**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 299	-2 079
Påløpte renter		3 734	1 113
SUM KORTSIKTIG GJELD		**56 033**	**-966**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 076 918**	**11 037 640**
Pantstillelse	16	23 386 900	39 186 900
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 16.04.2026
Styret i Borgarveien Borettslag

Jan Harald Korshavn/s/ Synne Bolstad/s/ Line Victoria Neste Flatebø/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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	3 410 052
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 410 052**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 165**

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 2024/2025	-65 000
SUM STYREHONORAR	**-65 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 375**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 914
Drift/vedlikehold VVS	-105 044
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 734
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-177 692**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-191 360
Kommunale avgifter	-727 898
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-919 258**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 992
SUM ENERGI / FYRING	**-1 992**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 150
Container	-8 412
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 972
Vaktmestertjenester	-60 394
Andre driftskostnader	-4 460
Andre kontorkostnader	-344
Kontingenter	-8 200
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-2 322
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-145 683**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	30 438
Renter av driftskonto i OBOS-banken	401
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 995
Andre renteinntekter	157
SUM FINANSINNTEKTER	**34 991**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-191 245
Pantegjeldsrenter	-559 612
Renter på leverandørgjeld	-247
SUM FINANSKOSTNADER	**-751 104**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	10 455 944
SUM BYGNINGER	**10 455 944**

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	515 667	
Nedbetalt i år	201 168	
		-3 283 165
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2022	-11 107 244	
Nedbetalt tidligere	949 723	
Nedbetalt i år	457 815	
		-9 699 706
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 982 871**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 586 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 586 900**

NOTE 16
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 586 900
Pantelån	12 982 871
TOTALT	**16 569 771**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 455 944
Tomt	199 280
TOTALT	**10 655 224**

Protokoll til årsmøte 2026 for BORGARVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848558052
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Mineberget Aktivitetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:**
> Siri Jordal Iversen 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Edvardsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 65 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 65 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtekter

Teksten er korrigert med rettelser av noen mindre skrivefeil og manglende eller feil tegn. I tillegg bytter vi ut «generalforsamling» med «årsmøte» for å følge den mer moderne ordbruken som er mest vanlig i de fleste/alle borettslag i OBOS.

Vedtektene legges ved saken i sin helhet, hvor endringer er merket i rødt.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtekter endres i henhold til vedlagte forslag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring og tillegg til husordensreglene

Teksten er korrigert med rettelser av noen mindre skrivefeil og manglende eller feil tegn.

De øvrige endringene listet under er erfaringsbaserte fra de siste 10 årene i borettslaget:

· Nytt punkt om vegetasjon i pkt. 3.a.8 (blir nytt punkt 3.a.7 etter flytting av 3.a.3).

· Ny tekst om brannsikkerhet og bruk av varmekilder utendørs er foreslått i pkt. 3d. Samtidig utgår gammelt pkt. 3.a.3. Påfølgende punkter nummereres fra 3-7

· I pkt. 3.b tydeliggjøres hva som er søknadspliktig.

· Tydeligere tekst i pkt. 4 om avfallshåndtering og skadedyr.

· Nytt pkt. 5c om parkering som ikke må hindre vanlig ferdsel eller utrykningskjøretøy.

· Nytt Kapittel 7 med underpunktene a og b om utleie av andelsleilighet og krav om informasjon.

Husordensregler legges ved innkallingen i sin helhelt, med endringer i rødt.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordenreglene vedtas i sin helhet, etter vedlagte forslag.

Vedtatt. Endringer i punkt 3e. 4: Bålpanne bør være av rentbrennende type og skal kun brukes på ubrennbart underlag...
Endringer i punkt 7a: ved utleie skal andelseier informere styret om tidsrom for utleie og kontaktinformasjon til minst en leietager så snart leieavtalen er inngått, samt umiddelbart melde fra om eventuelle endringer av leieavtalen.

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling til styre.

Følgende kandidater er ikke på valg:
Styreleder Jan Korshavn 2025 - 2027

Styremedlem Steinar Kjellstrøm ble valgt for 2 år i 2025, men grunnet hans bortgang må det velges ett ekstra styremedlem i 2026.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Synne Bolstad
Line Victoria Neste Flateblø

Synne Bolstad er valgt for ett år.

Følgende stilte til valg:
Synne Bolstad
Line Victoria Neste Flateblø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Heie Engelbrecht
Emmy Rustad

Følgende stilte til valg:
Gro Heie Engelbrecht
Emmy Rustad

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Gulbrandsen
Roy Sømme Ommedal

Følgende stilte til valg:
Tom Gulbrandsen
Roy Sømme Ommedal

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Korshavn

Følgende stilte til valg:
Jan Korshavn

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Line Victoria Neste Flatebø

Følgende stilte til valg:
Line Victoria Neste Flatebø

Vedtekter

for Borgarveien Borettslag org nr. 848 558 052

vedtatt på ordinært årsmøte den 6. mai 2013, og endret på ordinært årsmøte 16. mars 2015. Endret på digitalt årsmøte 30.04.2020. Endret på digitalt årsmøte 06.04.2021. Endret på ordinært årsmøte 23.05.2022. Endret på ordinært årsmøte 13, mai 2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borgarveien 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 én 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 én eller flere andeler i opptil 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 kapittel 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 én 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 opptil 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 opptil 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 én 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 – inkludert, men ikke begrenset til, oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseier skal vedlikeholde utvendige flater på boligen.

(4) Andelseier har fullt vedlikeholdsansvar for garasje, bod, balkong, terrassegulv eller andre påbygg/tilbygg som ikke er del av boligens primære rom.

(5) 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.

(6) 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.

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

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

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

(10) Andelseier må også selv betale egenandelen ved forsikringsskade dekket av borettslagets forsikringer, der skade har oppstått på grunn av andelseierens manglende vedlikehold.

(11) Styret kan pålegge andelseier å betale for ytre vedlikeholdsarbeider dersom vedlikeholdsplikten anses som brutt ut fra en faglig vurdering. Andelseier må varsles skriftlig minst 2 ganger over en periode på 12 måneder. Dersom ikke andelseier oppfyller sine plikter innen 14 måneder etter første varsel, anses vedlikeholdsplikten som brutt.

(12) 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 ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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, takrenner, nedløpsrenner, nytt bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Borettslaget påtar seg ansvaret for utskifting av opprinnelig varmtvannsbereder. En slik utskifting skal først godkjennes av styret.

(5) 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.

5-4 Lading av batterier på elektriske biler

(1) Lading av batterier på elektriske biler skal kun gjøres med godkjent ladestasjon.

Bruk av utvendige eller innvendige stikkontakter, eller via skjøteledninger, er ikke tillatt og må ansees som en stor brannfare.

(2) Før montasje av ladestasjon kan foretas skal andelseier sende styret en skriftlig søknad med teknisk beskrivelse av type ladestasjon (produktblad, fabrikat og modell), ønsket plassering og valgt installatør.

Godkjennelse vil kun skje når det er dokumentert at sikringsskap er utstyrt ihht. gjeldende forskrifter. Bilde av eksisterende sikringsskap må følge søknaden.

(3) Ladestasjon må kun monteres på egen, dedikert og dimensjonert kurs til sikringsskap med godkjente materiell, inkludert hovedsikring. Sikringsskap med gamle skru-/porselenssikringer vil ikke være godkjente for tilkopling til ladestasjon.

(4) Etter montasje skal kopi av samsvarserklæring fra godkjent installatør oversendes styret.

(5) Avvik fra disse kravene vil kunne medføre påbud om fjerning eller utskifting av montert utstyr.

I alle tilfeller vil lading på andre måter enn fra godkjent ladestasjon via modernisert sikringsskap ansees som svært brannfarlig og andelseier vil kunne bli holdt personlig ansvarlig for skader som kan oppstå.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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. Styremedlemmer skal ha overlappende perioder slik at ikke begge er på valg samtidig. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet 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 årsmøtet 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. Årsmøtet

9-1 Myndighet

Årsmøtet er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for årsmøte

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøte

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

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

- 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 årsmøtet 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

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Kopi av protokoll fra årsmøtet skal sendes ut til alle andelseierne, enten på papir eller digitalt.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på årsmøtet. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på årsmøtet, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet 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 årsmøtet med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet 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 årsmøtet 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

Årsmøtet, 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 årsmøtet 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.

ORDENSREGLER FOR BORGARVEIEN BORETTSLAG

Utarbeidet juni 2011

Sist oppdatert: Årsmøtet 13.05.2026

1. Formål og omfang

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

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

c. Reglene gjelder både for lagets fellesarealer og for hver andelseiersegne områder.

2. Aktiviteter og støynivå

a. Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00 – 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

b. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 22:00, skal de naboer som kan bli sjenert av dette varsles i god tid. Slike forhold skal kun skje unntaksvis.

c. Ved innflytting, modernisering eller andre kortvarige reparasjoner i boligen som kan medføre banking, boring, saging etc., skal naboene varsles. Dette kan tillates på hverdager mellom 07:00 og 21:00, og lørdager mellom 08:00 og 18:00, men kun i en kort periode.

d. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon til å avvike fra disse tidspunktene (for eksempel søndag), men da skal det søkes styret i god tid.

e. Utvendig bruk av maskiner, redskap, verktøy m.m., skal ikke brukes etter klokken 21:00 på hverdager, kl.17:00 på lørdager, og ikke i det hele tatt på søndager eller andre helgedager.

f. På spesielle høytider og helger (for eksempel jul, påske, pinse og andre bevegelige helligdager) skal man vise ekstra hensyn.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

a. Beboerne er forpliktet til å sørge for:

   1. at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller liknende i den kalde årstiden for å hindre at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

   2. at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toaletter holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelser i boligen.

   3. straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker, mus, rotter eller liknende. Andelseierne er selv ansvarlig for å sørge for nødvendig desinfeksjon.

   4. at risting av tøy, teppebanking og liknende fra balkonger og vinduer ikke forekommer.

   5. at balkong ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler og liknende. Videre er beboer ansvarlig for fjerning av snø og is slik at balkongen ikke kan skades, og at rømningsveier holdes åpne.

   6. at eget uteareal ikke benyttes som lagringsplass for hageavfall, materialer, esker, spann eller liknende som kan være attraktivt for skadedyr som rotter og mus.

   7. at utvendig vegetasjon ikke skader bygningsmassen eller vokser helt inn på kledning. Hekk/buskvekster som skille mellom boligenes hageområder skal ikke vokse over høyden på levegger.

b. Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep på yttervegger og utearealer, samt ved oppsetting av f.eks., men ikke begrenset til, markiser, plattinger, levegger, *paraboler* (fjernes), varmepumper, boblebad og pergola.

c. Det skal også søkes om omfattende hagemessige endringer, ev. felling av trær m.m.

d. Montering og bruk av ladestasjon krever søknad til styret, godkjent materiell, oppgradert sikringsskap og samsvarserklæring fra autorisert installatør ihht. vedtektenes pkt. 5-4.

e. Andelseier plikter å opptre ansvarlig med ild og varme av ethvert slag, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

   For å ivareta generell brannsikkerhet, unngå unødvendig sjenanse mot røyk (soverom, klesvask, utendørsaktiviteter etc.) og sikre et godt nabofelleskap, anbefaler vi følgende kjøreregler for bruk av varmekilder som grill, pizzaovn eller andre varianter:

   1. Varmekilder skal ikke plasseres tett inntil bygning eller vegetasjon som kan utgjøre brannfare. Vær forsiktig med andre objekter som kan antennes i umiddelbar nærhet – under, ved siden av, bak og over varmekilden.

   2. Bruk av varmekilder på balkong/veranda er ikke tillatt.

   3. Egnet slukkeutstyr skal alltid være tilgjengelig ved bruk av varmekilder.

   4. Bålpanne bør være av rentbrennende type og skal kun brukes på bakkeplan på ubrennbart underlag (stein, grus eller asfalt). Det skal være minimum 5 meter avstand til husvegger og det skal kun benyttes ren, tørr ved for å minimere sjenanse for røyk. Brenning av avfall eller impregnert trevirke er ikke tillatt. Bålpannen må slukkes helt med vann før den forlates.

   5. Varmekilder eller bålpanner må aldri forlates mens de er tent/varme.

   6. Bruk av åpen ild og grill skal alltid skje i henhold til nasjonale/lokale bålforbud og gjeldende værforhold (f.eks. unngås ved sterk vind eller tørke).

   7. Aske fra grill eller bålpanner må ikke kastes i avfallsdunk før den er helt kald (minimum 24 timer) og skal da pakkes forsvarlig inn.

   8. Det skal tas hensyn til nattero, og sosial aktivitet rundt grill/bålpanne skal følge ordinære tidspunkt for ro i borettslaget.

4. Fellesarealer

a. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendommer, inklusive fellesarealene.

b. Søppelkassene er kun for vanlig husholdningsavfall. Det er egne dunker for restavfall, matavfall, papir/papp og glass/metall. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor søppelkassene da dette kan tiltrekke seg dyr m.m.

c. Ingen former for mat (til katter, hunder, fugler m.m.) skal legges åpent på bakken eller legges ut på en slik måte at det havner på bakken. Dette gjelder både på fellesarealer og hver enkelt beboers eget område. Da kommer det måker, rotter og andre skadedyr med en gang.

d. Fellesarealene skal holdes frie for gjenstander som tilhører beboerne.

5. Kjøring og parkering

a. All trafikk innom våre områder skal skje med aller største forsiktighet, og med lav hastighet.

b. Både biler, sykler, hengere og annet skal parkeres på angitte plasser, og ikke på fellesarealer eller lekeplassen.

c. Parkering må ikke skje til hinder for vanlig ferdsel eller utrykningskjøretøy.

6. Dyrehold

a. Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer og etterlever fellesskapets regler.

b. Dyrehold skal ikke under noen omstendighet være til ulempe for andre beboere. Eier er ansvarlig for at det ikke etterlates ekskrementer av noe slag på fellesarealer, lekeplasser, naboers hager eller parkeringsplasser.

c. Det er ikke akseptert at noen mener at det for katter er naturlig å gjøre fra seg i lekeplassens sandkasser m.m.

d. Hunder får ikke lov å stå utendørs og bjeffe, dette er til stor sjenanse for omgivelsene (jfr. avsnittet om støy m.m. og kommunens regler om dyrehold, båndtvang osv.).

e. Dersom noen blir veldig plaget av andres dyrehold; støy, adferd, ekskrementer m.m., bør det rapporteres til styret. Vi håper på gjensidig toleranse og forståelse slik at uønskede konflikter ikke oppstår.

7. Utleie

a. Ved utleie skal andelseier informere styret om tidsrom for utleie og kontaktinformasjon til minst en leietager så snart leieavtale er inngått, samt umiddelbart melde fra om eventuelle endringer av leieavtalen.

b. Det henvises ellers til borettslagslovens §§ 5-3 til 5-8, og vedtektenes pkt. 4-2, for hvilke regler som gjelder for overlating av bruk til andre.

8. Brudd på ordensreglene

a. Brudd på disse ordensreglene er å anse som mislighold og vil medføre at styret vil behandle dette deretter.

b. Gjentatte brudd på reglene vil kunne føre til sanksjoner.

Styret

EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS
EiendomsMegler 1 Fredrikstad v/Stine Jorde
Postboks 908, 1670 KRÅKERØY
E-post: stine.j@eiendomsmegler1oa.no

Deres ref.: 5340260267 . Vår ref.: 3548-1-07 Dato: 23.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borgarveien Borettslag
Organisasjonsnr:	848558052
Andelseier:	Mjelde, Knut Mons
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Ambolten 9, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	7
Gnr.	303
Bnr.	1429

Borettsinnskudd: Kr. 89 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78961377.
- 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.

Bredbånd og tv inkludert i felleskostnader. Garasje: Ta kontakt med styret. Parkering: Ta kontakt med styret. Ansvarlig for nøkkelbestilling: Ta kontakt med styret. Ved utleie av bolig må det søkes styret. Søknadskjema finnes på Vibbo Strømkostnader deles med s.3548 ifht gatelys. 3548 får fakturaene og så viderefaktureres s.3547 en gang i året

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207984590
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	3 139 643,00
Innfrielsesdato:	30.04.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207987417
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	9 371 288,00

Innfrielsesdato:	30.08.2039
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: 7 331,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 331,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	853,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 320,-
Annen formue:	9 010,-
Gjeld:	316 656,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207984590
Restsaldo:	76 577,68
Kapitalkostnader:	793,28
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207987417
Restsaldo:	228 567,32
Kapitalkostnader:	2 055,09
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 305 145,00,-, 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 Siri Jordal Iversen pr. e-post: siri.jordal.iversen@OBOS.NO eller telefon: 22 98 89 95.

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/Jan Harald Korshavn, e-post: borgarveien@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.

Eiendomsstatus, ordre 9500285

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 1429	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Ambolten 9, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	12783.6 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:** 320 - Flomfare
Reguleringsplaner: 407 Østsiden eldresenter	**Vedtatt:** 06.02.1997	**Formål:** 310 - Kjørevei **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest407_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 23.09.2026

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ambolten 9, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1429/0/0

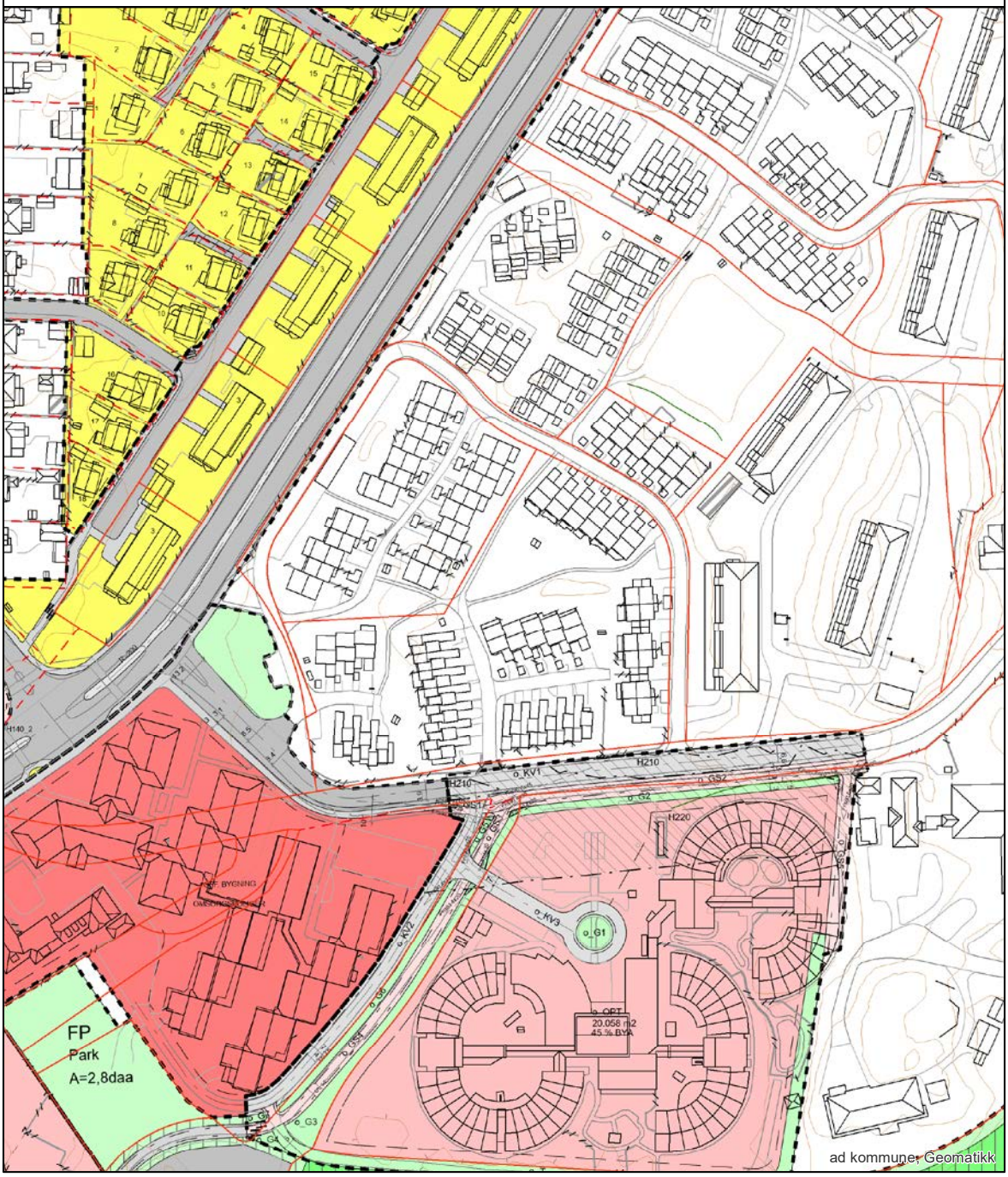
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-09-23

N

Planident: 407
Ikrafttredelsesdato: 6.2.1997
Plannavn: Østsiden eldresenter

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

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ambolten 9, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1429/0/0

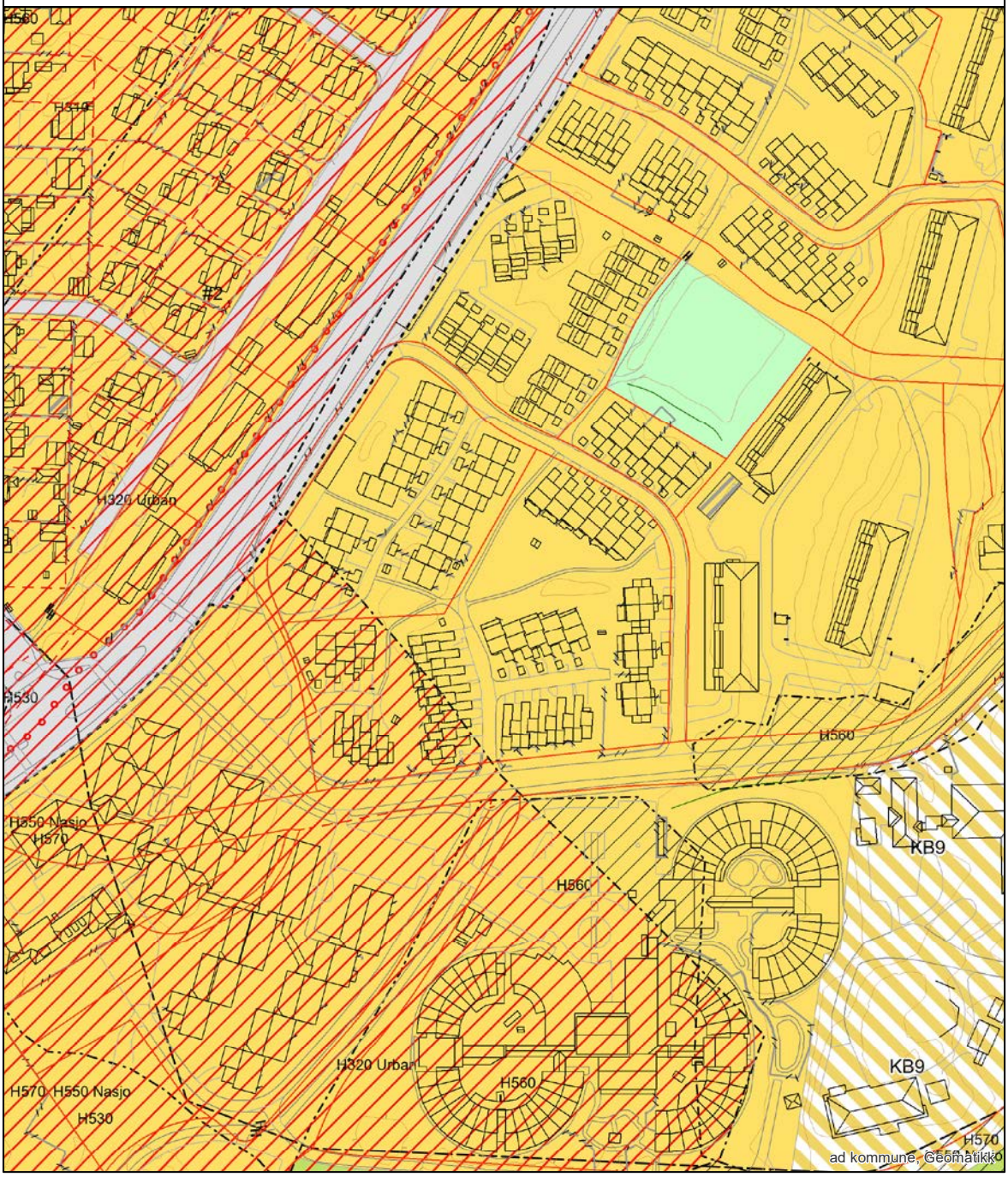
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-09-23

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ambolten 9, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1429/0/0

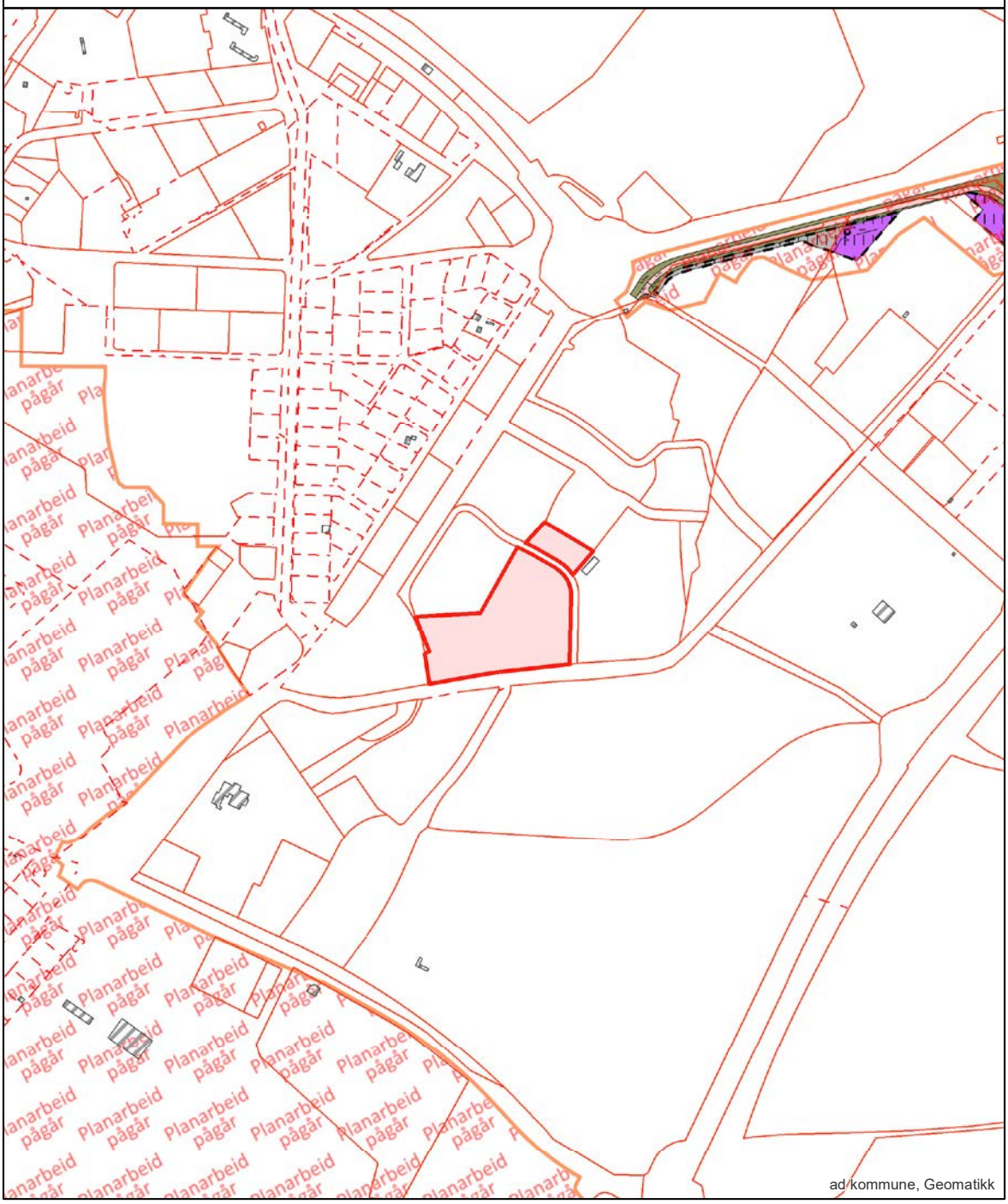
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-09-23

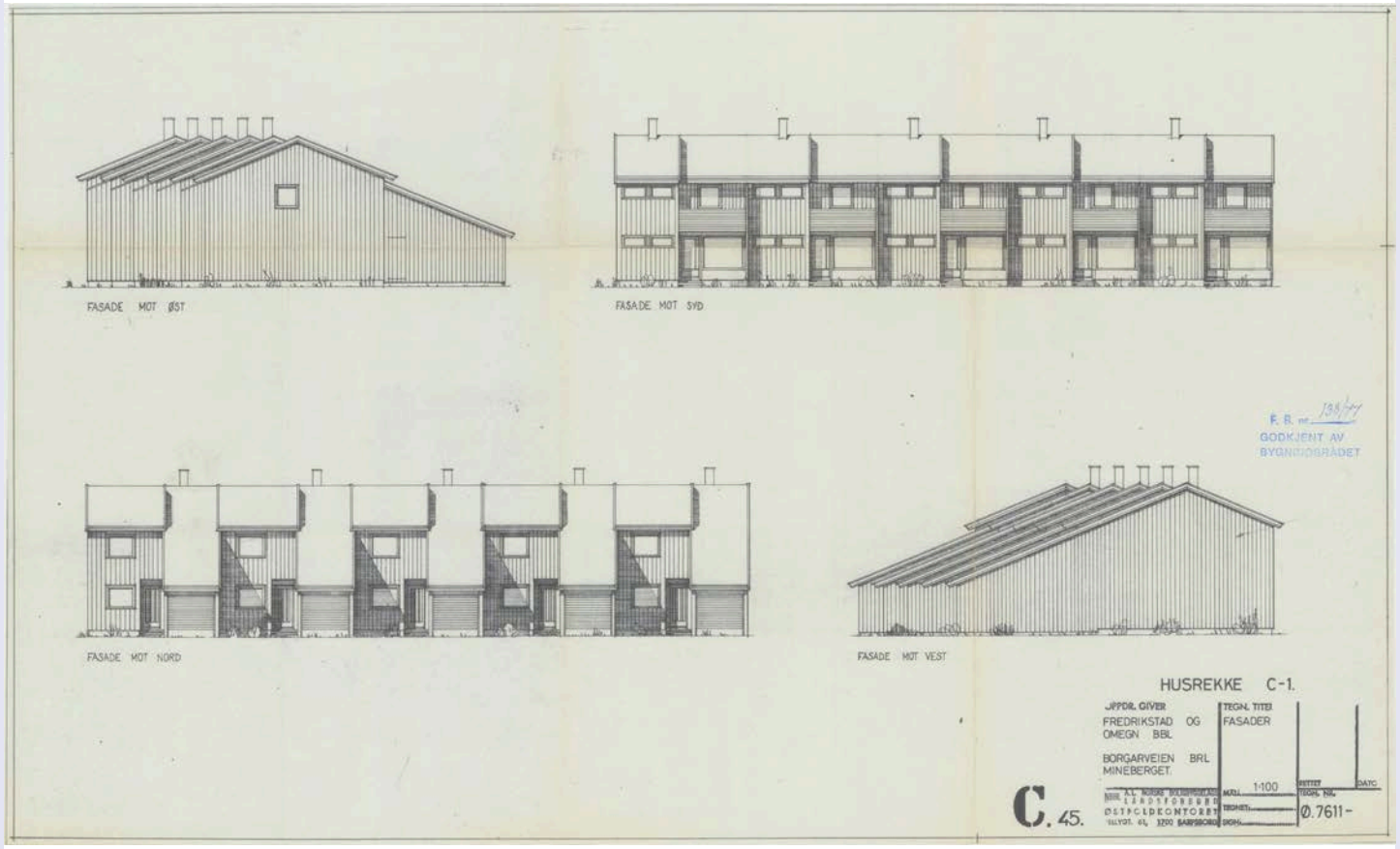
N

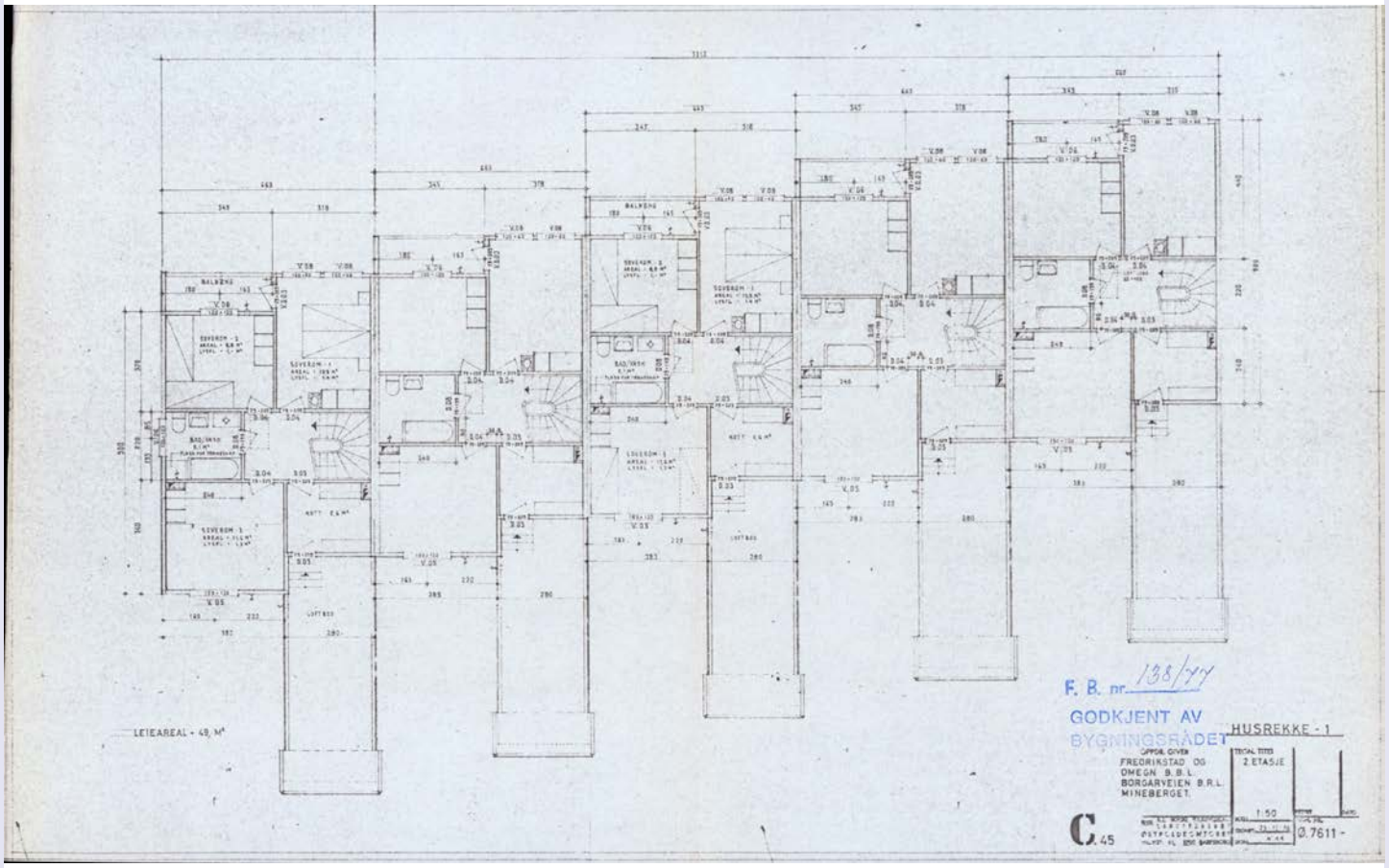
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

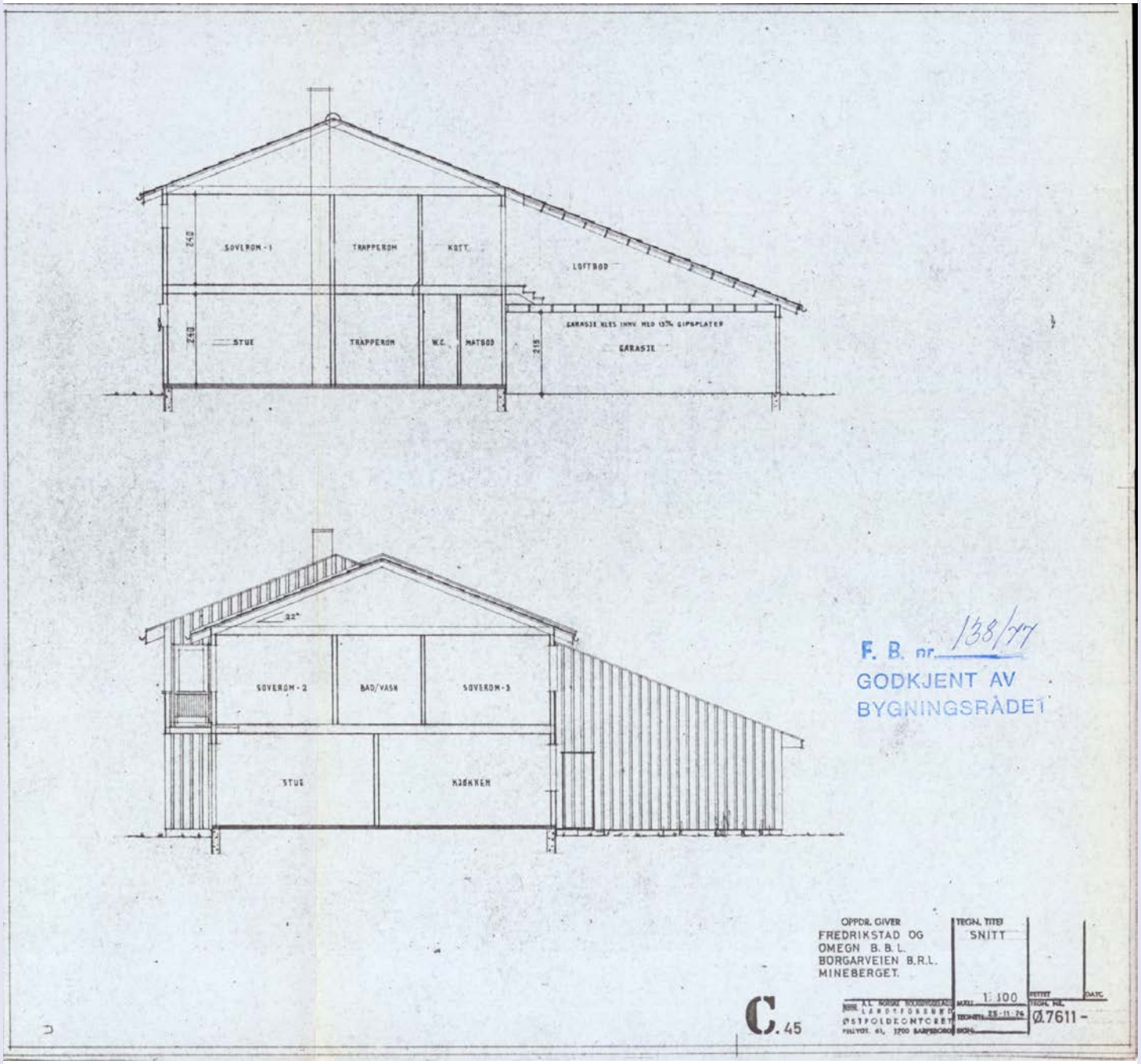
Planident:
Plannavn:

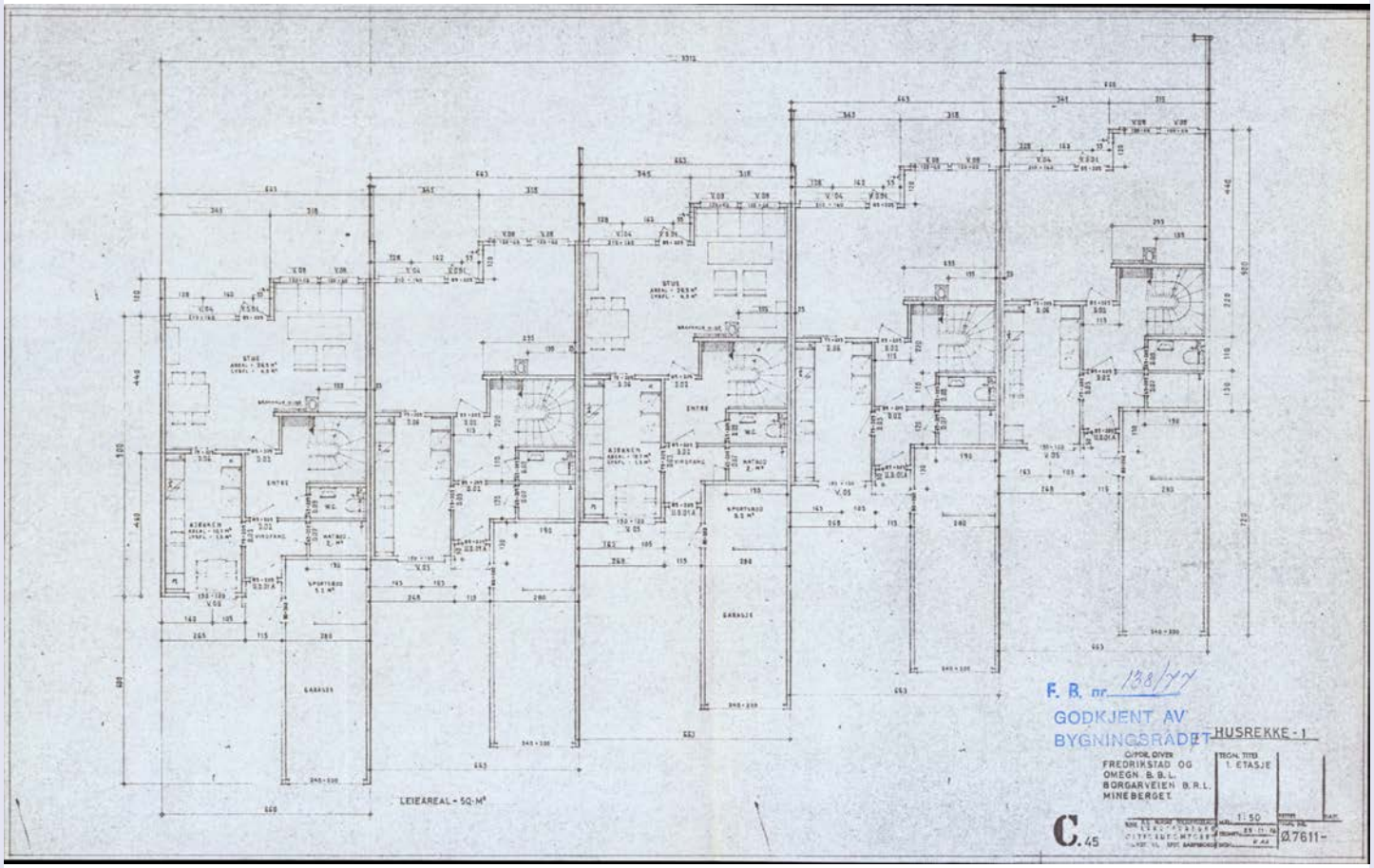
Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen




FASADE MOT ØST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
F. B. nr. 198/77
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET
HUSREKKE C-1.
JFFDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL
BORGARVEIEN BRL
MINEBERGET.
TEGN. TITEL
FASADER
1:100
Ø.7611-
C. 45.


LEIEAREAL = 48 M²
F. B. nr. 138/77
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET
HUSREKKE - 1
2. ETASJE
1:50
C 45
3.7611 -


SOVEROM - 1
TRAPPEROM
KOTT
LOFTBOD
STUE
TRAPPEROM
W.C.
MATBOD
GARASJE
SOVEROM - 2
BAD/VASK
SOVEROM - 3
STUE
KJØKKEN
F. B. nr. 138/77
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET
OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG
OMEGN. B. B. L.
BORGARVEIEN B.R.L.
MINEBERGET.
TEGN. TITEL
SNITT
1:100
Ø.7611 -
C. 45


F. B. nr. 138/77
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET
HUSREKKE - 1
1. ETASJE
1:50
Ø7611-
LEIEAREAL - SQ-M²


D. REKKE NR. 1
D. REKKE NR. 2
D. REKKE NR. 3
D. REKKE NR. 4
Sand-lek
G. REKKE NR. 1
F. REKKE NR. 1
A-E. REKKE NR. 1
A-E. REKKE NR. 2
A-E. REKKE NR. 3
Kvartals-lekeplass
A1
A2
A3
G. REKKE NR. 2
C. REKKE NR. 2
C. REKKE NR. 1
G. REKKE NR. 3
C. REKKE NR. 3
Sandvikveien
Børgårdveien
OPPDELING I BORETTSLAG
fobbl fredrikstad og omegn boligbyggelag •
Bebyggelsesplan 1.repr. Mineberget.
BETEGNELSER:
M = 1 : 500
begrensningslinje for borettslag
kjørevei, gårdsplass, parkering
kjørbar gangvei
gangvei
hageareal
fellesareal
frittstående boder
garasjeanlegg
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
nbbl norske boligbyggelags landsforbund østfoldkontoret 24. nov. 1976

Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
5 leiligheter Borgarveien borettslag , husrekke C-1			Amboltveien 1.3.5.7.9.	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	boligbygg	19/1-77	8/3-77	138/77
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag		Dampskipsbrygga 10		15347
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
NBBL Østfoldkontoret		Pellygt. 61 , Sarpsborg		031-5167
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Eivind Normann Nilsen A/S		Boks 280, 1601 Fr.stad		35705

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Diverse småarbeider.

Det skal dessuten foreligge ferdigmelding for vann og kloakk, samt ildstedskontroll ved brannvesenet.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Fredrikstad	11/5-79	Fredrikstad bygningsvesen	O. R. Hansen Underskrift

Sendes til sanitærkontroll og brannvesen

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1:77

Kontrollert Fredrikstad brannvesen 29/5 1979.

Ingen anmekninger, Pipe på hver rekke.

Thormod Jansen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 500
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 500

Egenandel påløper ved 10 timers bistand, tvist eller rekvirering av takst, avhengig av hva som kommer først. Egenandelen avhenger av boligtypen du har kjøpt.

soderbergpartners.no/eiendom

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

SpareBank 1
ØSTFOLD•AKERSHUS



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus

Skann koden for mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 28.09.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.701.132 kr og totalt 3.701.132 kr. Nominell rente er 5,49 og effektiv rente er 5,70 % og månedlig terminbeløp 12.330 kr.

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Ambolten 9, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303, bnr 1429, , andelsnr. 7 i Borgarveien Borettslag med orgnr.: 848558052 i Fredrikstad kommune.
Oppdragsnr. 5340260267

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 5340260267
Sist oppdatert 21.10.2026

Daniel Lislerud
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 470 90 870
E-post: daniel.l@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Fredrikstad
Nygaardsgata 39, 1607 FREDRIKSTAD