ROMSLIG LEILIGHET MED 2 SOLRIKE BALKONGER - UTSIKT

Frøyas gate 70

PRISANTYDNING
2 500 000



STAVLUND

Romslig og praktisk 3-roms leilighet med 2 balkonger - enkel, trappefri adkomst fra garasjeplass

Frøyas gate 70

INNHOLD

5

Velkommen til Frøyas gate 70

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

30

Om boligen

41

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Frøyas gate 70

Romslig leilighet med 2 solrike balkonger - utsikt. Garasjeplass med trappefri adkomst

Romslig og praktisk 3-roms leilighet med 2 balkonger - enkel, trappefri adkomst fra garasjeplass.
Flotte sol og utsiktsforhold. Leiligheten fremstår lys og velholdt, oppussingsarbeider på kjøkken og bad må påregnes.
Boligen ligger på St.hansfjellet - et populært og sentrumsnært boområde med blokker, småhusbebyggelse og eneboliger, forholdsvis rolig og privat. Kort gangavstand til byens sentrum samt Brattliparken/inngangen til bymarka.



Frøyas gate 70

Prisantydning	2 500 000
Fellesgjeld	364 558
Totalpris	2 865 648
Omkostninger	1 090
Fellesutgifter	7 854 pr. mnd.
Bruksareal	91 m²
BRA-i	87 m²
BRA-e	4 m²
TBA	19 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	13 479 m²
Byggeår	1983

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no

STAVLUND

Storgata 11, 1607 Fredrikstad



PLANTEGNING

Frøyas gate 70, 1608 FREDRIKSTAD

Leilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15087118

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Innhold

Entré, garderobe, gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
Adkomst til balkonger fra stue og soverom 1. Bod på ca. 4kvm (BRA-e).

91 m²

Standard

Leiligheten har i hovedsak parkett på gulv, tapetserte vegger, malte himlinger og glatte innerdører. Fra stue og soverom 1 er det utgang til hver sin sydvestvendte balkong (ca. 9 og 10 kvm). Balkongen fra stuen har markise, utebelysning og utvendig stikkontakt. Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2012.






MATISSE





Hovedsoverom med adkomst til balkong.






Soverom 2



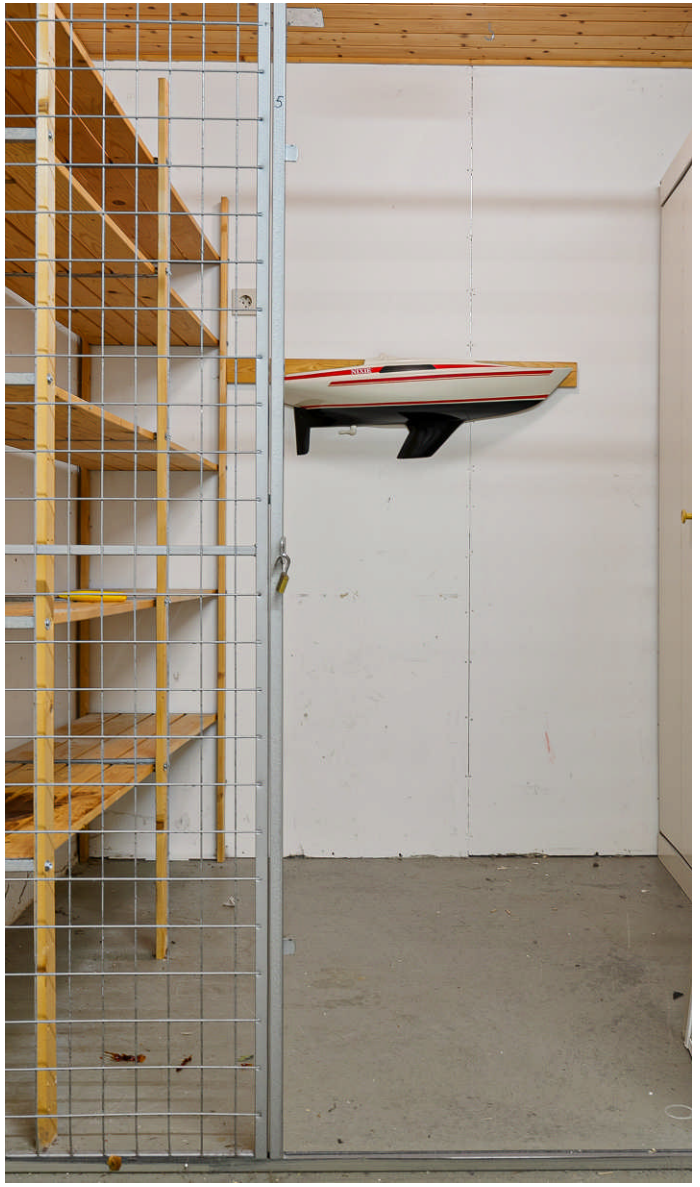
gang/hall







Direkte adkomst fra garasjeplan



Tilhørende bod på ca. 4kvm (BRA-e)

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte fronter. Det har benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum, i tillegg til benkeplate med laminert overflate. Det er fliser mellom benk og overskap, og benkebelysning og stikkontakter over arbeidsflaten. Kjøkkenet har frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser, samt vegghengt ventilator.




SALT
GRAM





Bad

Badet er fra byggeår og har flislagt gulv, vegger med fliser og tapet, og malt himling. Det er utstyrt med vegghengt servantinnredning med speil, overlys og stikkontakt. Videre har badet dusjkabinett, gulvstående toalett og bidé. Rommet har mekanisk avtrekk.







Praktisk vaskerom med vegghengt servant og baderomsmøbel, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.



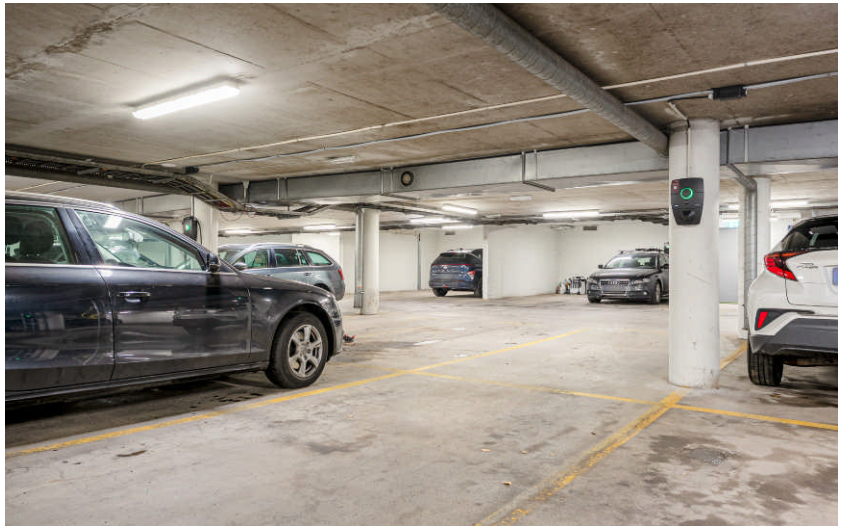


Beliggenhet

Leiligheten ligger i høyl. etasje i lavblokkbebyggelse på St.Hanshaugen. Enkel og trappefri adkomst fra parkeringsplass i fellesanlegg.
Boligen ligger i ytterkant av bebyggelsen med fri utsikt mot fellesarealer, sentrum og Hvaler. Flotte solforhold hele årer.
Gangavstand til sentrum med handlegater, butikksenter og bussterminal.
Kråkerøy med nytt butikksenter og helsehus er også innenfor overkommelig avstand.
I nordlig retning kan man oppsøke Barattliparken som også tjener som inngangsporten til Fredrikstadmarka.







Garasjeanlegg





OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 91,0 m²
• BRA-i: 87,0 m²
• BRA-e: 4,0 m²
• BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse
Romslig og praktisk 3-roms leilighet med 2 balkonger - enkel, trappefri adkomst fra garasjeplass.
Flotte sol og utsiktsforhold. Leiligheten fremstår lys og velholdt, oppussingsarbeider på kjøkken og bad må påregnes.
Boligen ligger på St.hansfjellet - et populært og sentrumsnært boområde med blokker, småhusbebyggelse og eneboliger, forholdsvis rolig og privat. Kort gangavstand til byens sentrum samt Brattliparken/inngangen til bymarka.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i høy1. etasje i lavblokkbebyggelse på St.Hanshaugen. Enkel og trappefri adkomst fra parkeringsplass i fellesanlegg.
Boligen ligger i ytterkant av bebyggelsen med fri utsikt mot fellesarealer, sentrum og Hvaler. Flotte solforhold hele årer.
Gangavstand til sentrum med handlegater, butikksenter og bussterminal. Kråkerøy med nytt butikksenter og helsehus er også innenfor overkommelig avstand.
I nordlig retning kan man oppsøke Barattliparken som også tjener som inngangsporten til Fredrikstadmarka.

Innhold
Entré, garderobe, gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. Adkomst til balkonger fra stue og soverom 1. Bod på ca. 4kvm (BRA-e).

Standard
Leiligheten har i hovedsak parkett på gulv, tapetserte vegger, malte himlinger og glatte innerdører. Fra stue og soverom 1 er det utgang til hver sin sydvestvendte balkong (ca. 9 og 10 kvm). Balkongen fra stuen har elektrisk markise, utebelysning og utvendig stikkontakt. Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2012. De har 2-lags glass og trekarmer som er kledd med metallplater utvendig.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte fronter. Det har benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum, i tillegg til benkeplate med laminert overflate. Det er fliser mellom benk og overskap, og benkebelysning og stikkontakter over arbeidsflaten. Kjøkkenet har frittstående komfyr (1 plate defekt), oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser, samt vegghengt ventilator. Gulvet har parkett, og vegger og himling er tapetsert.

Bad
Badet er fra byggeår og har flislagt gulv, vegger med fliser og tapet, og malt himling. Det er utstyrt med vegghengt servantinnredning med speil, overlys og stikkontakt. Videre har badet dusjkabinett, gulvstående toalett og bidé. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Leiligheten har eget vaskerom fra byggeår med flislagt gulv, tapet på vegger og malt himling. Rommet har vegghengt servant og baderomsmøbel, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Oppussing
Bad og kjøkken har behov for oppussing.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg med muligheter for elbillader

Selgers egenerklæringsskjema
Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler

ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 11 stk.), tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 2 stk.) og tilstandsgrad IU (TGIU, totalt 5 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad:
- Overflater vegger: Det observeres stedvis tegn til riss i enkelte veggfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg. Det er registrert bruk av tapet i våtsonen (rundt dusjkabinett) som vurderes å ikke være fuktbestandige. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skader ved fuktbelastning. Det ble ikke observert tegn til fuktskader på befaringsdagen, men løsningen anses som uheldig. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- Overflater gulv: Det observeres manglende flisfuger ved dør. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg. Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Avløp (inkl. sluk): Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Slukets tilkomstmulighet for rengjøring: Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
Kjøkken:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Tapet har stedvis manglende vedheft ved oppvaskmaskin. Fuktpåkjenning fra oppvaskmaskin og alder vurderes som sannsynlige årsaker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader forran oppvaskmaskin. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Synlige deler av gulvets resterende overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre

aldersrelaterte problemer.
Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt. Konsekvens er at eventuell mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard. Tegn til svelleskader på benkeplate, og vannsprut vurderes som en sannsynlig årsak.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
Tekniske anlegg:
- Innvendig stoppekran: Innvendige stoppekran er ikke ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvor stoppekran er lokalisert.
Andre rom:
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig på soverommene. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
Balkonger:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Terrassebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad:
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for komplett utskiftning/renovering.
Våtrom - Vaskerom:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Tapet har synlig slitasje og er aldringspreget. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruksvann.
Det observeres tydelige riss/sprekker flisfuger og gulvfliser. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.
Det er ingen sluk eller lekkasjesikring i rommet. Konsekvens er derfor risiko for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer og forårsake skader.
Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.
Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende gang. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og

hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.
Følgende bygningsdeler har fått TGIU (ikke undersøkt) i tilstandsrapporten:
Tekniske anlegg:
- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.
Yttervegger inkl. fasader:
- Lufting av ytterkledning: Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
- Gnagersikring: Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.
Balkonger:
- Konstruksjon og fundamenter: Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1983. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning samt noe synlig murverk. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Balkongdører med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk og tilluft.

Tomt
Denne tomten er eiet.
13479,00 kvm.
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, terrasse på terreng, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.11.83. Midlertidig brukstillatelse gjelder for nybygg. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med panelovner (elektrisk oppvarming).

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 500 000,-
Andel fellesgjeld kr 364 558,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

10 990,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 876 638,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 364 558,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 7 854,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Kommunale avgifter, eiendomsskatt, nedbetaling fellesgjeld/renter, forsikring, Kabel-TV/bredbånd, drift av borettslaget og forretningsførsel, varmtvann, vasking av fellesarealer og drift av brl.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år av gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 364 558,- pr. 22.10.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
35 376 972,- pr. 22.10.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 14 302,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: 98208508229
Långiver: OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer pr. år.
Rentesats 5,44%, Flytende rente
Saldo pr. 22.10.2026: 35 376 972,00,-
Andel av saldo: 364 557,77,-
Innfrielsesdato: 30.11.2046

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 869 388,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 477 553,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig

formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Offentlige forhold

Borettslaget
ST HANSFJELLET BORETTSLAG, Orgnr: 950 016 884
Forretningsfører: .

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
I henhold til borettslagets vedtekter har øvrige andelseiere i borettslaget, og deretter medlemmer i boligbyggelaget, forkjøpsrett ved salg av en andel. Dette innebærer at en forkjøpsberettiget kan overta kjøpers plass i handelen og kjøpe boligen på samme pris og vilkår som er avtalt mellom kjøper og selger.

Overtakelse er avhengig av styrets godkjennelse. Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende vilkår.

Oppgjør gjennomføres etter at kjøper har fått rettsvern for andelen. Dersom kjøper ikke kan overta andelen fordi overdragelsen ikke er godkjent av styret i borettslaget aksepterer kjøper at oppgjøret gjennomføres som avtalt uten overføring av hjemmel, jf. eiendomsmeglingslovens § 6-10(3) jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-5 (1) (2).

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 78961975.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 7 895 147,-
Driftskostnader kr. 6 009 520,-
Årsresultat kr. -61 238,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 1 155 522,- per 31.12.25.
Budsjett for 2026 viser et overskudd på kr. 1 084 914,-
.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven. Se vedlegg.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt ifølge sameiets/borettslagets husordensregler. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

Regulering
Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 131 St. Hansfjellet, 1.reprise med formål blokkbebyggelse, offentlig friområde, konsentrert småhusbebyggelse, gangvei og kjørevei.

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, med formål bebyggelse og anlegg, offentlig eller privat tjenesteyting og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg).

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 600, tgl. 27.01.1993 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om gjerde

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning (der selger er privatperson / forbruker), vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å

formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.

avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier
Eier er Solveig Glad.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Frøyas gate 70.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 300, bnr. 1427, andelsnr. 58 i ST HANSFJELLET BORETTSLAG i Fredrikstad.
Andelsnummmer: 58.

Vårt oppdragsnummer er 192260112.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Markedpakke Premium : 19 900,00
www.stavlund.no: 750,00
3200 Tilretteleggelsesgebyr: 9 750,00

Vederlag er summert til kr. 85 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Avsetning omkostninger selger 545,00

Avsetning omkostninger selger 6 537,00

Eksternt gebyr for lovpålagt info. reg. planer m.v. pålegg, oversikt tinglyste heftelser m.m. estimert 7 500,00

Flyttebil 0,00

Fotografering - Bolig/leilighet/fritidsboliger med dronefoto inntil 250 BRA 6 950,00

Garantihonorar, Nef garantiordning 750,00

Oppgjørshonorar Weboppgjør as 4 155,00

Tilstandsrapport - Leilighet 10 750,00

Utlegg er summert til kr. 37 187,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 122 587,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no / STAVLUND AS. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 02.11.2026

TEKNISKE DOKUMENTER

STAVLUND

Vedlegg til Salgsoppgave

Frøyas gate 70

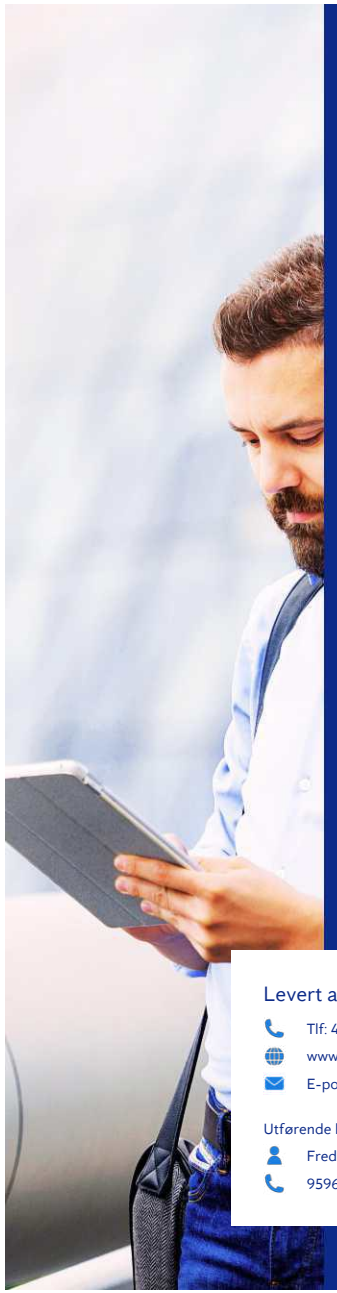
Vår ref.: 192260112 FREDRIKSTAD 02.11.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticimex Sør-Øst, torsdag 29. oktober 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
   a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
   b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
   c. Oversikt kommunale pålegg VA
   d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
   e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
   f. Utsnitt fra grunnkartbasen
   g. Matrikkelrapport
   h.Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
   a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
   b. Vedtekter
   c. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen.Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

Henning Hesselberg
Eiendomsmegler MNEF



Anticimex®

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Frøyas gate 70
1608 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 300/1427
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 29.10.2026
Befaringsdato: 26.10.2026
Referansenummer: 15087118

Areal

Leilighet
Bruksareal: 91 m² (BRA-i: 87 m²)

Totalt bruksareal: 91 m² (BRA-i: 87 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Fredrik Ekeberg
95968063

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	26.10.2026
Referansenummer	15087118
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0112
Hjemmelshaver/selger	Hege Glad
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Ekeberg
Tilstede på befaringen	Selger
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	29.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Frøyas gate 70
Postnummer/sted	1608 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	300/1427
Andelsnr.	58
Borettslag / Sameie	ST HANSFJELLET BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 13479 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1983		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende på St.hans fjellet , i Fredrikstad kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, terrasse på terreng, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1983. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning samt noe synlig murverk. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Balkongdører med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk og tilluft.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
1. etasje: Entré, garderobe, gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
Adkomst til balkonger fra stue og soverom 1.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	Kr over 300 000
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	11	Kr 50 000 - 100 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	12	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	12	
Andre rom		Ventilasjon	13	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	87	4		91	19
	Entré, garderoben, gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.	Bod utenfor leiligheten.			Sydvestvendt balkonger(9 og 10 kvm).
SUM	87	4		91	19
	Total bruksareal: 91 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldige steder fra 2.29 til 2.58 m.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg med muligheter for elbillader.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 26.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med rehabilitering av sikringsskapet datert 23.11.2015. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv. Flislagte vegger samt tapet. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Gulvstående bidé. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett/ badekar med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende soverom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 13 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	Det observeres stedvis tegn til riss i enkelte veggfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg. Det er registrert bruk av tapet i våtsonen (rundt dusjkabinett) som vurderes å ikke være fuktbestandige. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skader ved fuktbelastning. Det ble ikke observert tegn til fuktskader på befaringsdagen, men løsningen anses som uheldig. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Overflater gulv	Det observeres manglende flisfuger ved dør. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg. Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for komplett utskiftning/renovering. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv. Tapet på vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servant med armatur. Vegghengt baderomsmøbel. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Tapet har synlig slitasje og er aldringspreget. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruksvann. Det observeres tydelige riss/sprekker flisfuger og gulvfliser. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Det er ingen sluk eller lekkasjesikring i rommet. Konsekvens er derfor risiko for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer og forårsake skader. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende gang. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 100 000



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Benkeplate med laminert overflate. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Tapetsert himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Tapet har stedvis manglende vedheft ved oppvaskmaskin. Fuktpåkjenning fra oppvaskmaskin og alder vurderes som sannsynlige årsaker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader forran oppvaskmaskin. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Synlige deler av gulvets resterende overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt. Konsekvens er at eventuell mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard. Tegn til svelleskader på benkeplate, og vannsprut vurderes som en sannsynlig årsak.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Tekniske anlegg

Leilighetens stoppekran er ikke lokalisert. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendige stoppekran er ikke ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvor stoppekran er lokalisert.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via vinduer og mekanisk tilluft i stue og avtrekk på våtrommene og kjøkken.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig på soverommene. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. Etasje	
TG 1	1. Etasje	I stue og soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning samt synlig murverk. Det er kun yttervegger med direkte tilknytning til leiligheten som er vurdert.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 1	Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db35. Balkongdører med karm/ramme av tre fra 2012 med 2-lags glass, utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karmer/ramme av tre fra 2012 med 2-lags glass, utvendig kledd med metallplater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Balkonger

Utgang fra stue og soverom 1 til balkonger. Balkonger i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyder er målt til 1. 03 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen fra stue har følgende;utebelysning, markise, og utvendig stikkontakt.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Terrassebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget generelt. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Ifølge huseier har det ikke vært utført arbeid på det elektriske anlegget av ufaglærte.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det mangler samsvarserklæring for anlegget generelt. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95968063

Egenerklæring

Frøyas gate 70, 1608 FREDRIKSTAD **26 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frøyas gate 70	Frøyas gate 70	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i boligen siden hun kjøpte den. Hun kom på sykehjem våren 2026, og fra da har den stått ubebodd, men jeg har hatt ukentlig tilsyn av den. Eier er dement, og kan ikke svare på spørsmål.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Glad, Hege

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Leiligheten ligger i en høy førsteetasje. Den har trappefri adkomst via garasjeanlegg og ellers utgang både til bakkeplan og et felles tun.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33745448

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hege Glad	2026-10-26

Identification

bankID Hege Glad

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 300 Bnr.: 1427 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Frøyas gate 2
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 4
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 6
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 8
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 10
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 12
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 14
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 16
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 18
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 20
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 22
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 24
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 34
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 36
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 38
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 40
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 42
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Frøyas gate 44
Gatenr: 11750
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 46
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 48
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 50
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 52
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 54
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 56
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 58
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 60
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 62
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 64
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 66
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 68
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 70
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 72
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 74
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 76
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Frøyas gate 78
Gatenr:	11750
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1608 FREDRIKSTAD

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:02.11.2026 kl. 13.00

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1993/600-1/86 27.01.1993	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Annet ST HANSFJELLET BORETTSLAG ORG.NR: 950 016 884

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1983/963-1/86 01.02.1983	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK) Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 7298799 PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER. Overført fra: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 1427 F **
1994/945-1/86 26.01.1994	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1992/377-1
2021/1268055-1/200 11.10.2021 15:24	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1993/600-2/86 27.01.1993	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Bestemmelse om gjerde

GRUNNDATA

1981/11292-2/86 24.11.1981	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 28
1993/663-1/86 27.01.1993	MÅLEBREV AREAL: 13539,7 M2
2020/24249-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 1427
2024/824411-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 1427

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 950016884 Andelsnr.: 58

ST HANSFJELLET BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 02.11.2026 kl. 13.01

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/38603-1/201 20.11.2006	HJEMMEL TIL ANDEL GLAD SOLVEIG F.NR: IDEELL: 1/1

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/1054919-1/200 14.09.2026 21:00	FREMTIDSFULLMAKT GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2006/38603-1/201 GJELDER: GLAD SOLVEIG F.NR: IDEELL: 1/1 Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/20306-1/201 20.11.2006	REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Frøyas gate 2, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1427/0/0

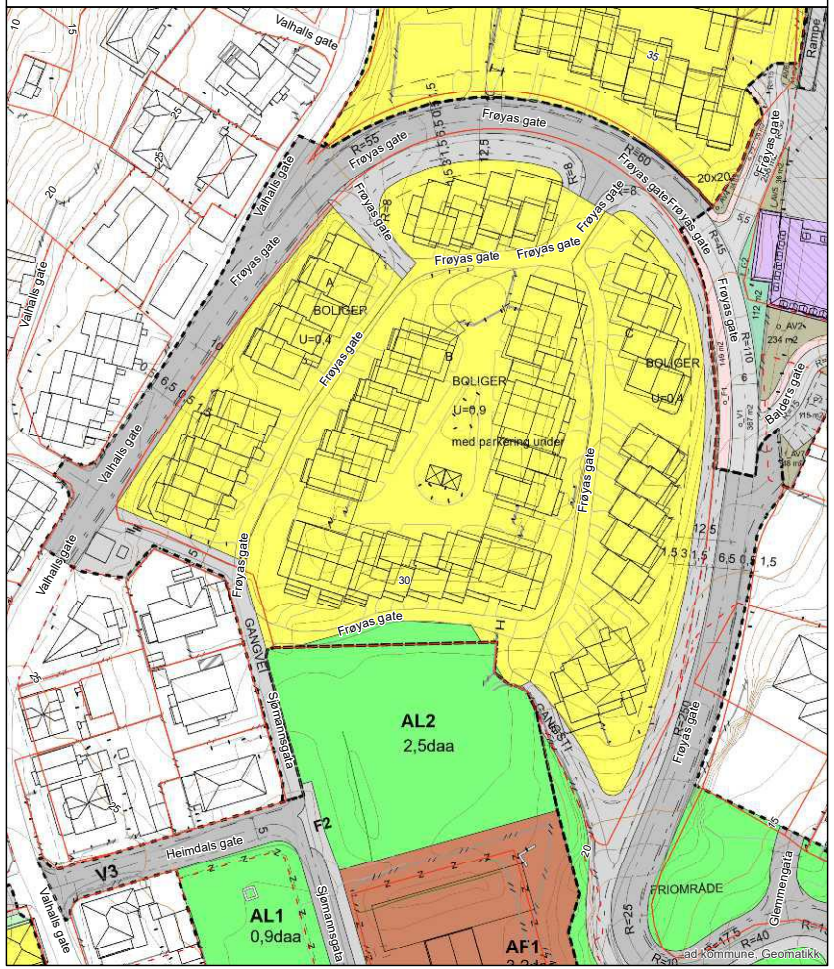
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-22

N

Planident: 131
Ikrafttredelsesdato: 16.6.1980
Plannavn: St. Hansfjellet, 1.reprise

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: Frøyas gate 2, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1427/0/0

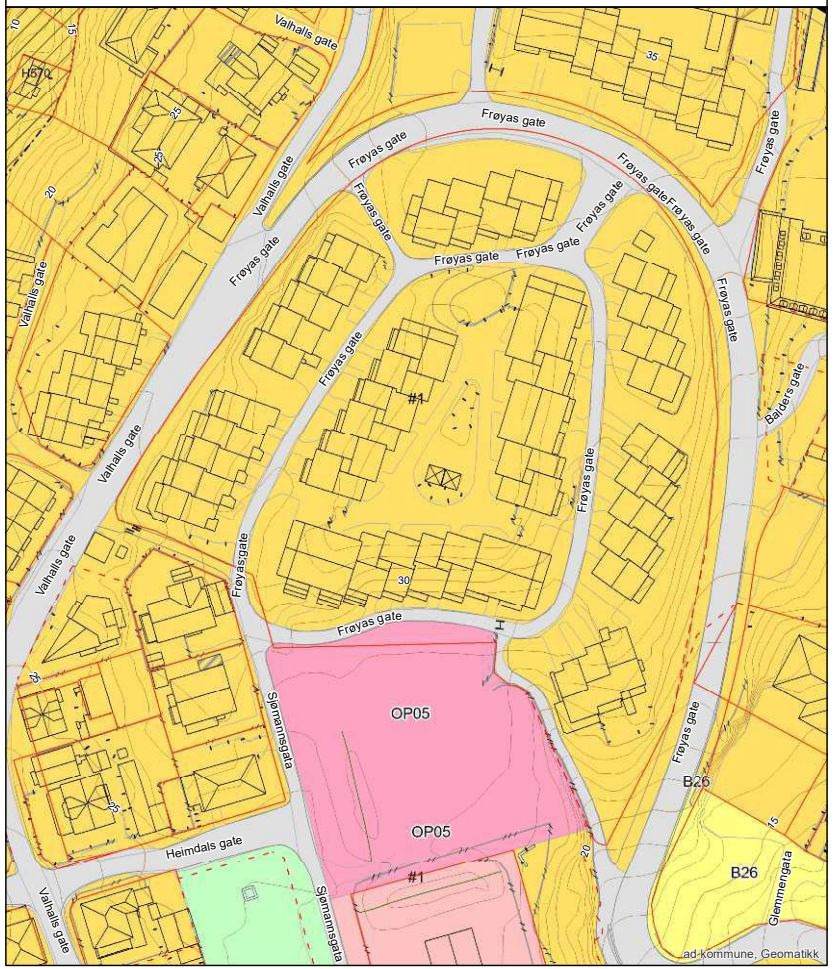
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-22

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: Frøyas gate 2, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1427/0/0

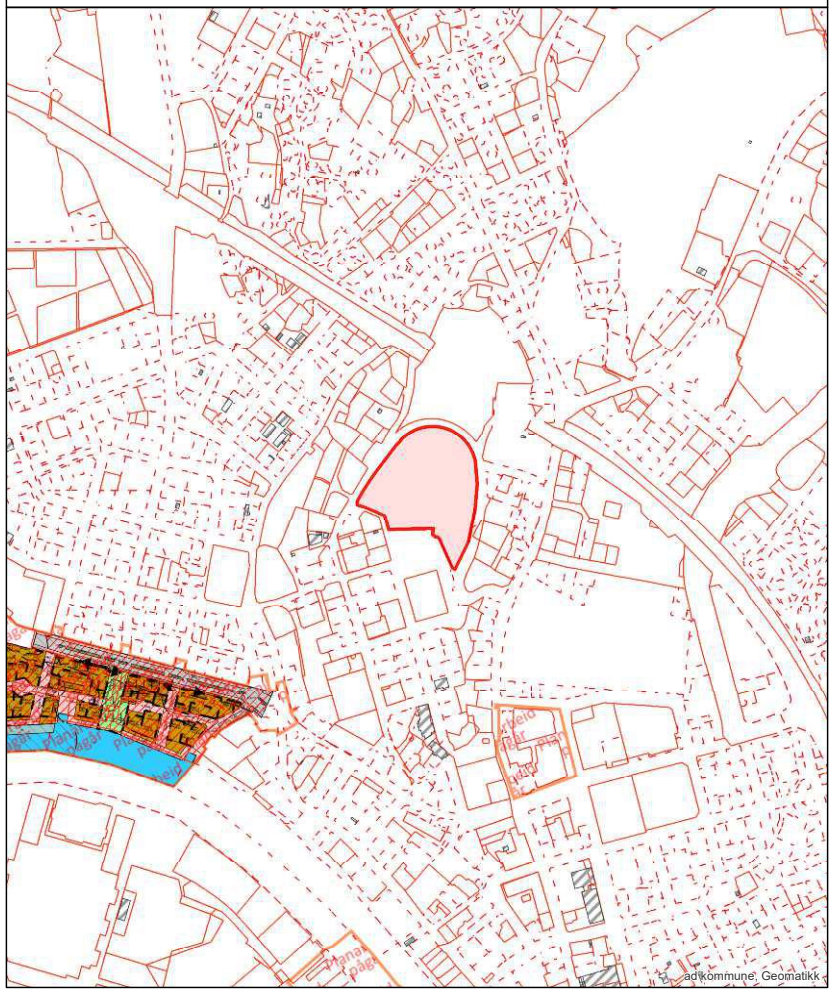
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-10-22

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



Eiendomsstatus, ordre 9562706

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 1427	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Frøyas gate 2, 1608 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	13479.1 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 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 131 St. Hansfjellet, 1.reprise	**Vedtatt:** 16.06.1980	**Formål:** 113 - Blokkbebyggelse 400 - Offentlig friområde 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 322 - Gangvei 310 - Kjørevei **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest131_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.

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 22.10.2026

Plan nr. 131

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ST.HANSFJELLET, 1. REPRISE, FREDRIKSTAD KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Området skal benyttes til boliger.

§ 2.a. I felt B kan det oppføres boligblokker med inntil 4 etasjer over garasjetak (cote 33,50). Bygningsrådet kan tillate at underetasje og loft innredes til boliger.

b. Parkering legges i underetasje, og opparbeides i det omfang bygningsrådet bestemmer. Parkeringen skal være felles for hele området.

Gjesteparkering kan legges på bakkeplan.

§ 3. I felt A og C kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at underetasje og loft innredes til bolig.

§ 4. Bygningsrådet kan tillate at det innen området innredes lokaler til annen bruk enn boliger.

Det forutsettes at bruken er til felles nytte for boligene, og ikke er til sjenanse for disse.

§ 5. På felt D kan det bygges barnehjem i inntil 2 etasjer.

§ 6. Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

§ 7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet:

16. juni 1980

Fylkesmannen i Østfold

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 300, Bruksnr 1427	**Kommune:**	3107	Fredrikstad
Adresse:				
Veiadresse:	Frøyas gate 2, gatenr 11750 1608 Fredrikstad	**Grunnkrets:**	1307	St.Hans fjellet
Oppdatert:	01.01.2024	**Valgkrets:**	11	Trara
		Kirkesogn:	2010101	Fredrikstad Domkirke
		Tettsted:	22	Fredrikstad/Sarpsborg
Veiadresse:	Frøyas gate 4, gatenr 11750 1608 Fredrikstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Frøyas gate 6, gatenr 11750 1608 Fredrikstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Frøyas gate 8, gatenr 11750 1608 Fredrikstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Frøyas gate 10, gatenr 11750 1608 Fredrikstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Frøyas gate 12, gatenr 11750 1608 Fredrikstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Frøyas gate 14, gatenr 11750 1608 Fredrikstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Frøyas gate 16, gatenr 11750 1608 Fredrikstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Frøyas gate 18, gatenr 11750 1608 Fredrikstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Frøyas gate 20, gatenr 11750 1608 Fredrikstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Frøyas gate 22, gatenr 11750 1608 Fredrikstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Frøyas gate 24, gatenr 11750 1608 Fredrikstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Frøyas gate 34, gatenr 11750 1608 Fredrikstad			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Frøyas gate 36, gatenr 11750 1608 Fredrikstad			

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 22.10.2026 13:17 – Sist oppdatert 22.10.2026 13:17
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 38, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 40, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 42, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 44, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 46, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 48, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 50, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 52, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 54, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 56, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 58, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 60, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 62, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 64, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 66, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 68, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 70, gatenr 11750 1608 Fredrikstad

Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 72, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 74, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 76, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Frøyas gate 78, gatenr 11750 1608 Fredrikstad
Oppdatert:	01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Valhallsgt 24	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.11.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	13 479,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3107/300/1427	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3107/300/1427	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	18.09.2014	Berørt	3107/300/28	0,0
	Matrikkelført:	18.09.2014	Berørt	3107/300/1427	0,0
Omnummerering	Forretning:	07.01.1994	Mottaker	3107/300/1427	0,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.11.1981	Avgiver	3107/300/28	-13 525,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3107/300/1427	13 525,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 17: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 44	Bolig	121,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13397791			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 17: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 34	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13397805			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 17: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 20	Bolig	129,0	Kjøkken	4	2	2
Frøyas gate 22	Bolig	129,0	Kjøkken	4	2	2
Frøyas gate 24	Bolig	129,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	387,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	387,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	13397813			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			192,0		192,0				
H01	3		195,0		195,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 17: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 10	Bolig	124,0	Kjøkken	4	1	1
Frøyas gate 12	Bolig	124,0	Kjøkken	4	1	1
Frøyas gate 14	Bolig	124,0	Kjøkken	4	1	1
Frøyas gate 16	Bolig	124,0	Kjøkken	4	1	1
Frøyas gate 18	Bolig	124,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	620,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	620,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	5
Bygningsnr:	13397821			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			305,0		305,0				
H02	5		315,0		315,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 17: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 2	Bolig	122,0	Kjøkken	4	1	1
Frøyas gate 4	Bolig	122,0	Kjøkken	4	1	1
Frøyas gate 6	Bolig	122,0	Kjøkken	4	1	1
Frøyas gate 8	Bolig	122,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	488,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	488,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	13397848			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		244,0		244,0				
H02	3		244,0		244,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 17: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 36	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	193983774			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 17: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 38	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	193983782			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 17: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 40	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	193983790			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 17: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 42	Bolig	127,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	193983804			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 17: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 46	Bolig	121,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	193985440			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 17: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 48	Bolig	121,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	193985459			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 17: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 50	Bolig	121,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	193985467			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 17: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 52	Bolig	121,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	193985475			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 17: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 74	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 74	H0102	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 74	H0201	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 74	H0202	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 74	H0301	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 74	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 74	H0401	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 74	H0402	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 76	H0101	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 76	H0102	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 76	H0201	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 76	H0202	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 76	H0301	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 76	H0302	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 78	H0101	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1

Frøyas gate 78	H0102	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	2
Frøyas gate 78	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 78	H0202	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	2
Frøyas gate 78	H0301	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 78	H0302	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 196,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	2 196,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.03.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	20
Bygningsnr:	13397740			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			342,0		342,0				
H01	6		477,0		477,0				
H02	6		498,0		498,0				
H03	6		459,0		459,0				
H04	2		145,0		145,0				
L01			275,0		275,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 17: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 58	H0101	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 58	H0102	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 58	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 58	H0202	Bolig	89,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 58	H0301	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 58	H0302	Bolig	89,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 60	H0101	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 60	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 60	H0301	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 62	H0101	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 62	H0102	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 62	H0201	Bolig	84,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 62	H0202	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 62	H0301	Bolig	84,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 62	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 62	H0401	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 62	H0402	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 64	H0101	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 64	H0102	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	1
Frøyas gate 64	H0201	Bolig	103,0	Kjøkken	4	1	2
Frøyas gate 64	H0202	Bolig	99,0	Kjøkken	4	1	2
Frøyas gate 64	H0301	Bolig	103,0	Kjøkken	4	1	2
Frøyas gate 64	H0302	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 534,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	2 534,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	23
Bygningsnr:	13397759			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt

K01			41,0		41,0		
U01			376,0		376,0		
H01	7		559,0		559,0		
H02	7		588,0		588,0		
H03	7		558,0		558,0		
H04	2		150,0		150,0		
L01			262,0		262,0		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 17: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 54	H0101	Bolig	89,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 54	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 54	H0201	Bolig	100,0	Kjøkken	4	2	2
Frøyas gate 54	H0202	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 54	H0301	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 54	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 56	H0101	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 56	H0102	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2
Frøyas gate 56	H0201	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 56	H0202	Bolig	102,0	Kjøkken	4	1	2
Frøyas gate 56	H0301	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 56	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 373,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 373,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	13397783			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			181,0		181,0				
H01	4		337,0		337,0				
H02	4		353,0		353,0				
H03	4		312,0		312,0				
L01			190,0		190,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 17: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøyas gate 66	U0101	Bolig	99,0	Kjøkken	3	1	2
Frøyas gate 66	H0101	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	2
Frøyas gate 66	H0102	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 66	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 66	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 66	H0301	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 66	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 68	U0101	Bolig	96,0	Kjøkken	3	1	2
Frøyas gate 68	H0101	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 68	H0102	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 68	H0201	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 68	H0202	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 70	U0101	Bolig	95,0	Kjøkken	3	1	2
Frøyas gate 70	H0101	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 70	H0102	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 70	H0201	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1

Frøyas gate 70	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 72	U0101	Bolig	87,0	Kjøkken	3	1	2
Frøyas gate 72	U0102	Bolig	98,0	Kjøkken	3	1	2
Frøyas gate 72	H0101	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1
Frøyas gate 72	H0102	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	2
Frøyas gate 72	H0201	Bolig	81,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 72	H0202	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	2
Frøyas gate 72	H0301	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Frøyas gate 72	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 128,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	3 128,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	25
Bygningsnr:	13397767			Antall etasjer:	6

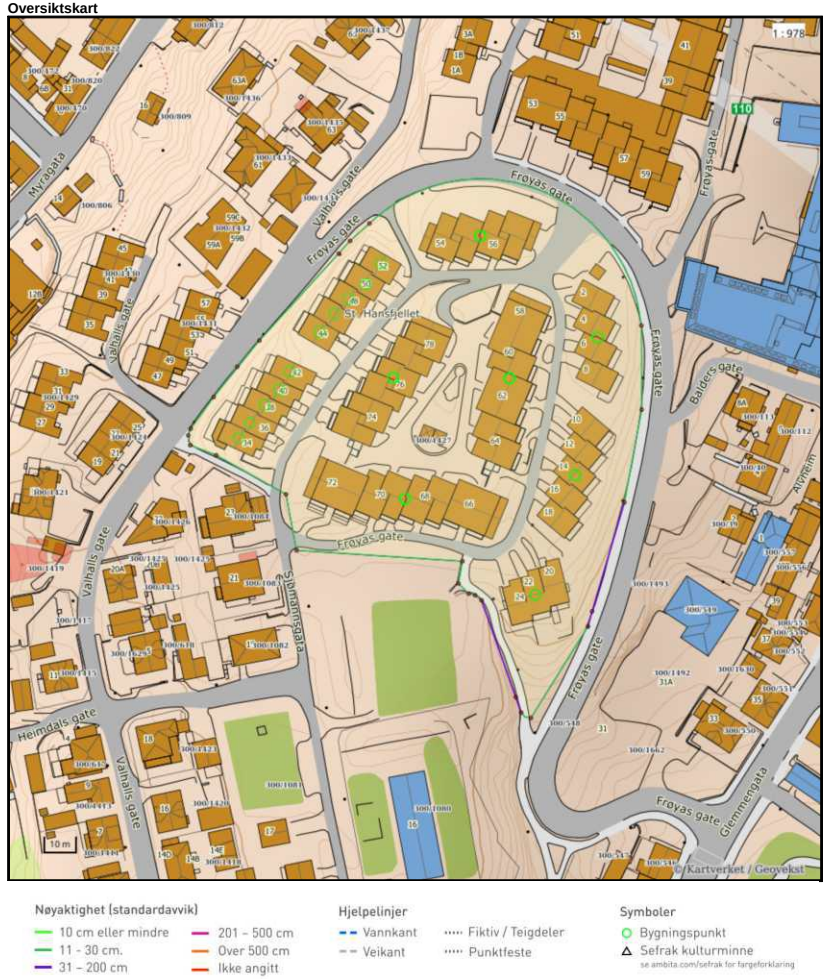
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	5		817,0		817,0				
H01	8		651,0		651,0				
H02	8		651,0		651,0				
H03	4		306,0		306,0				

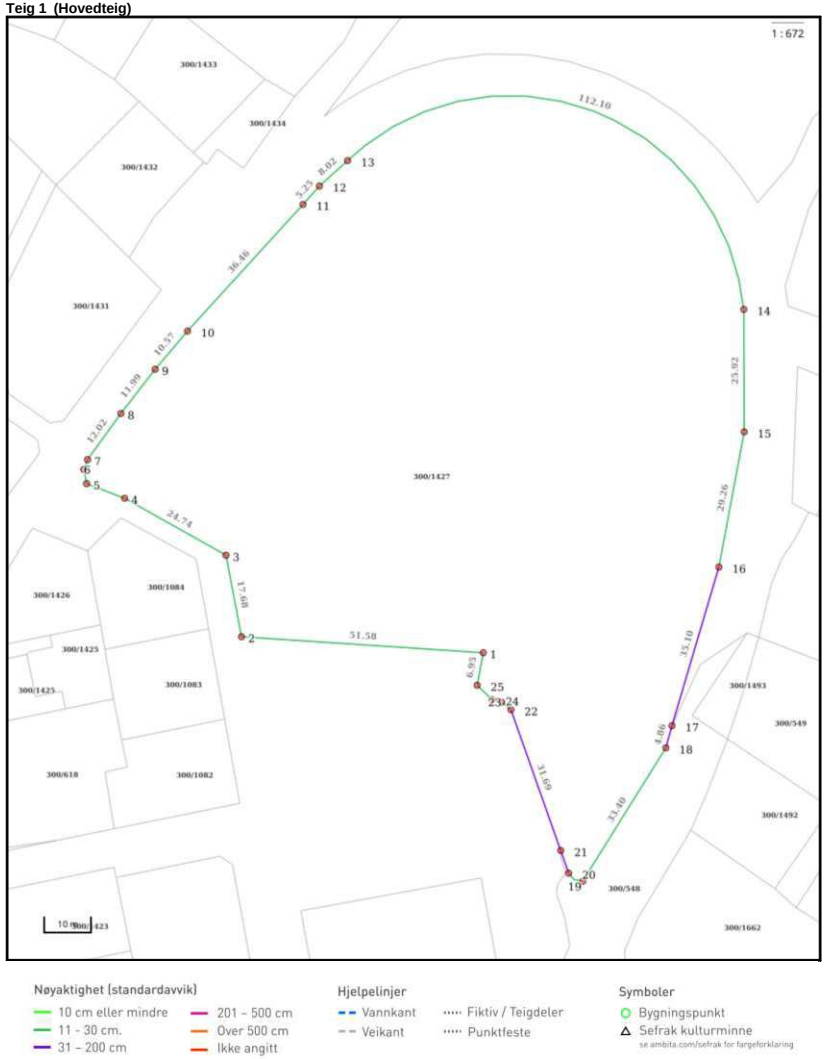
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 13 479,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 804,33	610 518,49	51,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 565 803,06	610 466,93	17,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 565 820,08	610 462,14	24,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 565 830,12	610 439,53	8,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 565 832,50	610 431,17	3,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 565 835,43	610 430,37	2,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 565 837,63	610 430,91	12,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 565 847,95	610 437,08	11,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 565 858,02	610 443,59	10,57m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 565 866,68	610 449,65	36,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 565 895,65	610 471,78	5,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 565 899,88	610 474,89	8,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 565 905,74	610 480,36	112,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 565 881,88	610 567,20	25,92m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 565 856,07	610 569,62	29,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 565 826,94	610 566,89	35,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 565 792,52	610 559,99	4,86m	Terrengmålt	51		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 565 787,75	610 559,04	33,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 565 757,94	610 543,97	3,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	2,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 565 759,38	610 540,83	5,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 565 764,02	610 538,69	31,69m	Terrengmålt	51		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 565 792,85	610 525,53	2,59m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 565 794,22	610 523,33	2,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 565 794,57	610 521,36	4,51m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 565 797,41	610 517,86	6,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 27.10.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1427
Adresse: Frøyas gate 2, 1608 FREDRIKSTAD
Referanse: 192260112

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

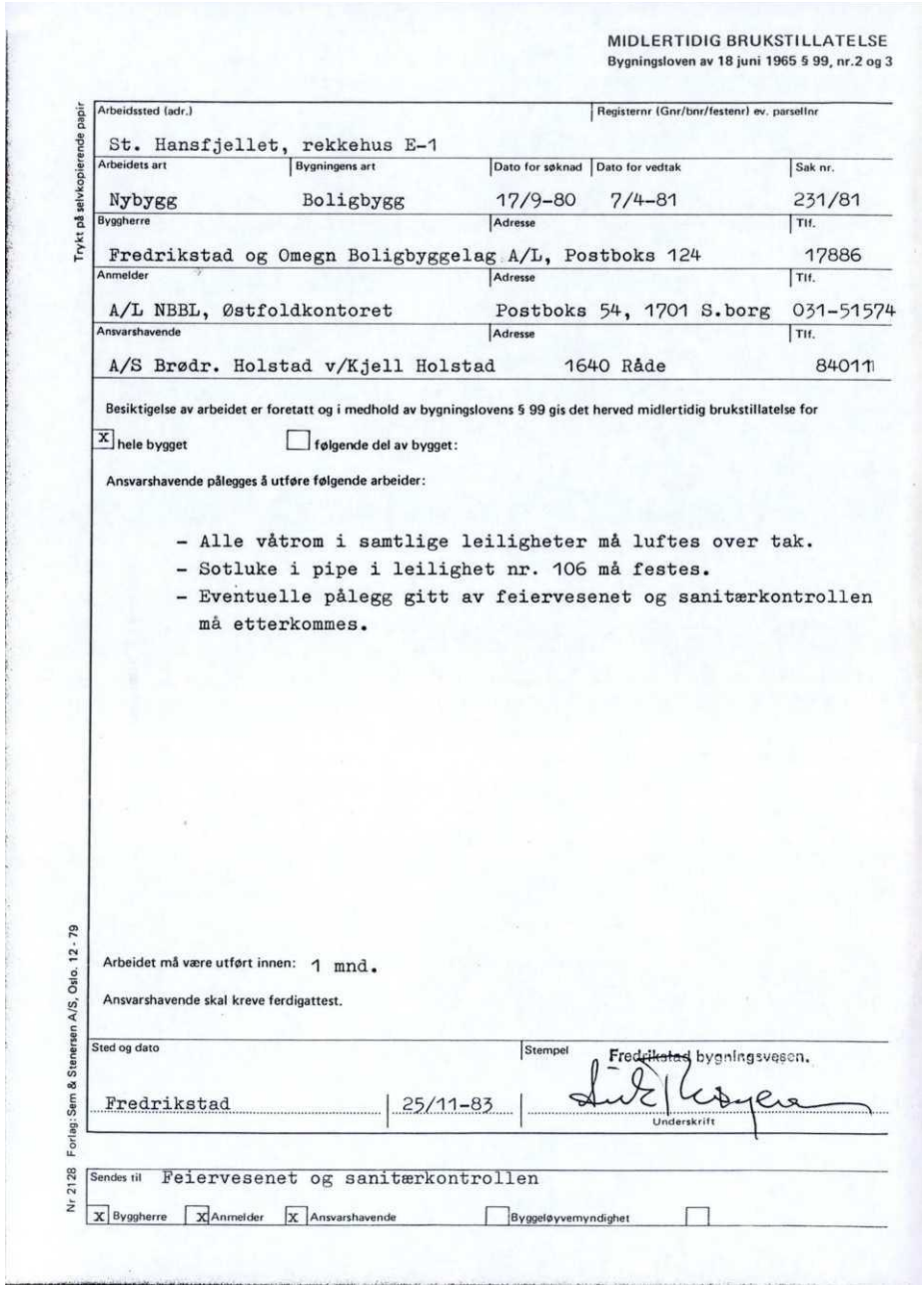
Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
St. Hansfjellet, rekkehus E-1				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	17/9-80	7/4-81	231/81
Byggherre		Adresse		Tlf.
Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag A/L, Postboks 124				17886
Anmelder		Adresse		Tlf.
A/L NBBL, Østfoldkontoret		Postboks 54, 1701 S.borg		031-51574
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
A/S Brødr. Holstad v/Kjell Holstad		1640 Råde		84011

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Alle våtrom i samtlige leiligheter må luftes over tak.
- Sotluke i pipe i leilighet nr. 106 må festes.
- Eventuelle pålegg gitt av feiervesenet og sanitærkontrollen må etterkommes.

Arbeidet må være utført innen: 1 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Fredrikstad	25/11-83	Fredrikstad bygningsvesen.	Underskrift

Sendes til Feiervesenet og sanitærkontrollen

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Stavlund AS
v/Henning Hesselberg
Kirkebrygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: henning.hesselberg@stavlund.no

Deres ref.: 192260112 . Vår ref.: 3553-1-058 Dato: 22.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	St Hansfjellet Borettslag
Organisasjonsnr:	950016884
Andelseier:	Glad, Solveig
Medeier:	
Leilighetsnummer:	058
Adresse:	Frøyas Gate 70, 1608 FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	58
Gnr.	300
Bnr.	1427

Borettsinnskudd: Kr. 169 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78961975.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leiligheten: Ja. Borettslaget har garasjehus med biloppstillingsplass til hver bolig. Ta kontakt med styret vedr.elbil-lading. Ansvarlig nøkkelbestilling: Ta kontakt med styret. Annet: Varmt vann inngår i felleskostnadene i blokkene. Vask av fellesarealene inngår i felleskostnadene. Borettslaget har stort fellesrom til utleie, St hansstua, administreres av styret. Mulighet for leie av overnattingsrom m/kjøkken etter avtale med styret. Forsikringsselskap: Gjensidige, polisenr. 78961975

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208508229
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	35 376 972,00
Innfrielsesdato:	30.11.2046
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: 7 854,02,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Strøm	639,94	
Trappevask	179,28	
Felleskostnader	7 034,80	

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:	676,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 739,-
Annen formue:	14 302,-
Gjeld:	372 009,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208508229
Restsaldo:	364 557,77
Kapitalkostnader:	2 535,79
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 364 557,77,-, 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/Dag Josef Bjørgestad, e-post: sthansfjelletborettslag@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	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)		
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3553
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ST HANSFJELLET 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:
21. april 2026 kl. 18:00, St. Hans Stua.

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. Maling og boning
7. Endring i husordensreglene
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Velge valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i ST HANSFJELLET 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
Tom Roar Nilsen 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
Toril Tangen er valgt.

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 annen egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til annen egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning St Hansfjellet Borettslag - 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Maling og boning

Forslag fremmet av:
Elisabeth Wold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Er det ikke på tide å få malt oppgangene i hver oppgang og bone linoleumen ? Det må jo være over 10 år siden sist

Styrets innstilling

Stemme forslaget ned, Det er ikke avsatt midler til å male trappeoppganger. Boning vil utføres av ny vaktmester i løpet av 2026

Forslag til vedtak

Maling

Sak 7

Endring i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Endre noe tekst i husordensreglene. Stemme ja til dette.

Vedlegg

3. HUSORDENSREGLER rev.. feb 2026.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 221500

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 221500

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret følger innstillingen til valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Tom Roar Nilsen

Innstilt fra valgkomite

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

- Anita Nyborg
  Innstilt fra valgkomiteen
- Mette Fjerdingby
  Innstilt av valgkomite

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

- Dag Asle Homeide
- Patric Sæthen-Harr
  Instilling fra valgkomite

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:

- Mette Fjerdingby

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

- Glenn Olsen

Sak 11

Velge valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Styret innstiller på følgende person til valgkomite: Toril Tangen, Tor Larsen og Tone Skauen

Forslag til vedtak
Toril Tangen, Tor Larsen og Tone Skauen velges til valgkomite

Styrets årsrapport

Det har vært gjennomført 10 styremøter fra sist generalforsamling.

Det har vært behandlet mange saker og løst små og store oppgaver.

Det er utført en del rehabiliteringsarbeidet også dette året pga. vanninntrenging.. Bygget er analysert for å kunne være i forkant og planlegge vedlikehold. Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for flere år frem i tid.

Uavhengig av dette er noe av de uforutsett.

Det har dessverre vært slik at problemer kan oppstå raskt.

De siste to sakene angående vanninntrenging ble følgeskader inne ikke dekket av forsikringen. Bygget er mer enn 40 år, da bortfaller dette. Under den siste skadesaken oppdaget forsikringsselskapet at bygget var mer enn 40 og avslo.

Vi var heldige på de foregående år, da oppdaget ikke forsikringsselskapet at bygget var mer enn 40 år og dekket følgeskadene.

Det er installert varmepumpe i St. Hans Stua i 2025, midler er brukt fra miljøkontoen.

Det er også vurdert å installere luft til vann oppvarming av varmtvannet Prisberegninger for investeringen ble utført. Per nå er støtteordninger fra Enova for lave til å forsvare investeringen. Det er ikke nok midler på miljøkonto til å dekke investeringen. For per nå å gjennomføre en slik investeringen, måtte borettslaget låne opp et stort beløp. Det er dermed foreløpig lagt på is og vil vurderes på nytt senere om rammebetingelsene endres.

Hele vaktmestertjenesten med både interne og eksterne tjenester er analysert i 2025.

Det var signaler fra noen av de interne om at de ikke ønsket å fortsette med arbeidet for borettslaget. Arbeidet var delt på 4 interne personer og to eksterne firmaer.

Styret vurderte det etter flere diskusjoner i styremøter at det måtte tenkes helt nytt og samle mange oppgaver på en person.

Det ble diskutert ulike løsninger for å teste ut dette. Det ble lansert en yngre kandidat som kunne læres opp og på sikt kunne har det som full stilling.

Etter at avtale ble Marius testet ut. Gikk over i 50 % stilling i slutten av januar og den skal økes mot 100 før sommeren.

I denne stillingen vil det også legges trappevask, feiing av garasjeanlegg og gressklipping, de oppgavene har frem til vært utført av eksterne firmaer.

Den nye vaktmester stillingen vil også utføre andre oppgaver som det tidligere har vært satt ut til eksterne. Vi kan nevne vasking av bygg og maleoppgaver. Det kan også tillegges andre typer oppgaver ved behov som eksterne har utført.

Det er utført service på ventilasjonsanlegget i alle blokker. Filter er byttet ut. Det må utføres jevnlig. Det ser ut som ventilasjonsanlegget nå er stabilt og virker slik det skal.

Det er utført årlig service av selve garasjeporten. Det må til for at den skal virke. Den åpnes og lukkes mange ganger om dagen.

Under budsjettforhandlingene ble økonomien gjennomgått. Det ble utearbeidet et budsjett som medfører at felleshusleien i 2026 øker med 6 %.

Styret følger den økonomiske situasjonen nøye.

Styret håper at de høye prisøkningene vi har sett de siste to åra begynner å normalisere seg.

Ladeanlegget for elbil får stadig nye brukere. Ta kontakt med styreleder om flere ønsker tilgang til dette. Dere kan også direkte bestille lader via https://elaway.io/no

Der velger dere i menyen; St. Hansfjellet Borettslag.

Det har vært problemer med varmtvann i 2025. Det er gjort flere tilpasninger for å løse problemene. Det er ikke meldt om problemer etter nov. 2025

Til generalforsamlingen i St Hansfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St Hansfjellet 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.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA 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, 19. mars 2026
Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

ST HANSFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 950016884, KLIENTNR. 3553

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.		**739 211**	**2 594 625**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-61 238	-1 719 190
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 366	4 411
Økning annen langsiktig gjeld	16	36 622 608	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-36 145 149	-134 692
Innsk. øremerk. bankkto		-5 275	-5 944
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**416 311**	**-1 855 415**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 155 522**	**739 211**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 395 469	1 112 487
Kortsiktig gjeld		-239 947	-373 276
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 155 522**	**739 211**

ST HANSFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 950016884, KLIENTNR. 3553

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 810 301	6 977 436	7 815 000	8 297 600
Ladeinntekter elbil		63 746	41 808	45 000	45 000
Andre inntekter	3	21 100	13 400	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 895 147**	**7 032 644**	**7 870 000**	**8 352 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-238 539	-344 884	-273 000	-299 000
Styrehonorar	5	-210 940	-198 750	-210 940	-221 500
Avskrivninger	14	-5 366	-4 411	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-10 000	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-246 065	-236 600	-260 000	-271 700
Konsulenthonorar		-13 455	-12 761	-8 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 539 240	-2 571 868	-498 000	-545 090
Forsikringer		-521 152	-448 574	-491 788	-550 803
Kommunale avgifter	8	-1 777 431	-1 653 257	-1 913 910	-2 083 308
Energi/fyring	9	-416 177	-423 678	-530 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-670 009	-571 634	-605 932	-670 110
Andre driftskostnader	10	-360 646	-346 114	-340 686	-361 845
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 009 520**	**-6 822 531**	**-5 156 256**	**-5 437 686**
DRIFTSRESULTAT		**1 885 627**	**210 113**	**2 713 744**	**2 914 914**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	65 640	91 073	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-2 012 505	-2 020 376	-2 012 000	-1 850 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 946 865**	**-1 929 303**	**-1 992 000**	**-1 830 000**
ÅRSRESULTAT		**-61 238**	**-1 719 190**	**721 744**	**1 084 914**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		-61 238	-1 719 190		
Overført annen egenkapital		-1 719 190	0		

ST HANSFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 950016884, KLIENTNR. 3553

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	48 719 827	48 719 827
Tomt		210 600	210 600
Andre varige driftsmidler	14	3 136	8 502
Øremerkede bankinnskudd		222 050	184 646
SUM ANLEGGSMIDLER		**49 155 613**	**49 123 575**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 070	4 035
Forskuddsbetalte kostnader		0	144 897
Andre kortsiktige fordringer		0	2 673
Driftskonto OBOS-banken		1 032 382	590 425
Driftskonto OBOS-banken II		3 803	8 529
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 268	22 809
Sparekonto OBOS-banken		350 947	339 119
SUM OMLØPSMIDLER		**1 395 469**	**1 112 487**
SUM EIENDELER		**50 551 083**	**50 236 062**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Udekket tap	15	-2 917 181	-2 855 943
SUM EGENKAPITAL		**-2 906 981**	**-2 845 743**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	36 100 067	35 622 608
Borettsinnskudd	17	16 911 090	16 911 090
Annen langsiktig gjeld	18	206 959	174 830
SUM LANGSIKTIG GJELD		**53 218 116**	**52 708 528**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		195 598	295 822
Skyldige offentlige avgifter	19	13 772	37 812

Påløpte renter		10 266	11 057
Annen kortsiktig gjeld	20	20 312	28 585
SUM KORTSIKTIG GJELD		**239 947**	**373 276**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**50 551 083**	**50 236 062**
Pantstillelse	21	55 135 000	55 135 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 16.03.2026
Styret i St Hansfjellet Borettslag

Tom Roar Nilsen/s/ Toril Tangen/s/ Øyvin Larsen/s/

Mette Fjerdingby/s/ Glenn Olsen/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.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lading av rullestoler	4 800
Strøm elbil	7 613
Akonto strøm	488 520
Felleskostnader	7 155 768
Trappevask	153 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 810 301**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	9 400
LOKALE	11 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**21 100**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-164 184
Påløpte feriepenger	-18 812
Arbeidsgiveravgift	-55 543
SUM PERSONALKOSTNADER	**-238 539**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-210 940
SUM STYREHONORAR	**-210 940**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-843 446
Drift/vedlikehold VVS	-461 555
Drift/vedlikehold elektro	-58 301
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 181
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 290
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 784
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 627
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 562
Kostnader dugnader	-4 495
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 539 240**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-651 526
Kommunale avgifter	-1 125 905
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 777 431**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-416 177
SUM ENERGI / FYRING	**-416 177**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 860
Annen leiekostnad	-20 590
Annet driftsmateriale	-7 510
Vaktmestertjenester	-121 250
Vakthold	-11 997
Renhold ved firmaer	-138 252
Andre driftskostnader	-4 471
Kontor- og datarekvisita	-4 239
Trykksaker	-5 763
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-2 498
Porto	-300
Vedlikehold biler/maskiner	-2 525
Kontingenter	-20 400
Bank- og kortgebyr	-2 990
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-12 012
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-360 646**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	46 204
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 333
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 103
SUM FINANSINNTEKTER	**65 640**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 492 112
Pantegjeldsrenter	-515 698
Renter på leverandørgjeld	-4 695
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 012 505**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	43 501 353
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	5 218 474
SUM BYGNINGER	**48 719 827**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2014	27 000	
Avskrevet tidligere	-26 999	
Avskrevet i år	0	
		1
Diverse utstyr		
Tilgang 2011	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 125	
		1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2014	33 800	
Avskrevet tidligere	-33 799	
		1
Brannvernutstyr		
Tilgang 2005	213 270	
Avskrevet tidligere	-213 269	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	32 875	
Avskrevet tidligere	-24 379	
Avskrevet i år	-5 366	
		3 130
TV ANLEGG		
Tilgang 2008	118 168	
Avskrevet tidligere	-118 167	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 136**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 366**

NOTE 15
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 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-37 881 952
Nedbetalt tidligere	2 259 344
Nedbetalt i år	35 622 608

		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2025	-36 622 608	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	522 541	
		-36 100 067
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-36 100 067**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-16 911 090
SUM BORETTSINNSKUDD	**-16 911 090**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-206 959
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-206 959**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 268
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 504
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-13 772**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-18 812
Manuelle utbetalinger	-1 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 312**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 911 090
Pantelån	36 100 067
TOTALT	**53 011 157**

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

Bygninger	48 719 827
Tomt	210 600
TOTALT	**48 930 427**

HUSORDENSREGLER

for

St. Hansfjellet Borettslag Frøyasgate 2 – 78 1608 Fredrikstad

Disse erstatter Husordensregler fra 1986

Vedtatt av Generalforsamlingen i St. Hansfjellet Borettslag den 3 mai 2006.

Endret på generalforsamling 10. mars 2009, 20. mars 2018, 27.5.2020 og sist 21. april 2026

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenheng er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer og besøkende, og eventuelle bruksoverlatere overholder borettslagets regler.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge husordensreglene.

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og kan føre til oppsigelse av andelseieren.

RO OG ORDEN

1. Det skal være ro i leilighetene og gangene mellom kl. 23.00 og 06.00. Radio og fjernsyn dempes ned i samme tidsrom slik at naboer ikke forstyrres.

2. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på søndag og helligdager eller mellom kl. 20.00 og 07.00 på hverdager.

3. Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter avtale med de øvrige beboerne i bygningen, og etter godkjennelse av styret.

4. Ved festlige sammenkomster som kan føre til mer støy en alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro bør man varsle naboer. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene – se punkt 1.

ANTENNER

1. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner eller lignende. Antenner som blir skrudd opp, vil bli demontert for eiers regning og risiko.

RENHOLD

1. Vask av trappeoppganger gjøres av vaktmester en gang i uken. Vinduene vaskes en gang i måneden.

Utgiftene dekkes av akontobetaling via OBOS fra andelseierne i blokkene med en månedlig innbetaling.

2. Risting eller banking av tøy eller tepper i trapper, vinduer eller på utsiden av egen balkong er ikke tillatt.

3. Ved tørking av tøy på balkong/veranda skal tøyet henge under balkonggesimsen. Unngå å tørke tøy ute på søn- og helligdager.

2

AVFALL/KILDESORTERING

1. Husholdningsavfall legges i plastpose, som knytes godt igjen og bæres til avfallsbeholder med grønt lokk.. Disse tømmes av kommunen hver andre uke uke. La ikke rekeskall o.a. ligge i flere dager og lukte i sommerhalvåret. Matavfall legges i egen søppeldunk ved gjensteparkeringen. Det er delt uten egen kurv til hver leilighet.

Papp og papir legges i avfallsbeholder med blått lokk. Rekkehusene har egne beholdere utenfor boligen. Blokkene har egne søppel-rom og vaktmesteren setter disse ut for henting hver uke.

2. Glass og hermetikkbokser legges i container ved gjesteparkeringen.

3. I WC må kun toalettpapir benyttes. Kast ikke noe i klosettskålen som kan forårsake tilstopping. Det vil bare føre til at avløpet går tett og andelseieren får omkostninger med å stake opp.

INDRE VEDLIKEHOLD

1. Andelseiere er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. Vedtektene §5.

2. Borettslaget har varmegjenvinningsanlegg i blokkene. Det suges "brukt luft" ut fra bad og kjøkken Luften går rundt i systemet og kommer tilbake renset og oppvarmet igjennom luken i stuen og i entreen. Disse lukene må ikke tettes – ei heller kan man montere elektrisk ventilator over komfyren. Kjøkkenventilator må være av kullfilter-ventilator, som ikke er koblet til lufteanlegget, men som sender renset kjøkkenluft ut i rommet igjen.

FELLESROM OG OPPGANGER

1. Barnevogner, sykler, ski og kjelker, rullestoler, møbler og lignende må ikke plasseres i trapperom, trapp eller kjellerganger. Om brann oppstår må rømningsveiene være frie.

2. Barnevogner kan dog settes utenfor èntre-døren for kortere tid når samtlige beboere i oppgangen ikke har noe imot det.

3. Møbler og saker som beboer ikke har plass til i leiligheten, må ikke plasseres i kjellerganger eller noen av fellesrommene. Styret kan besørge slike ting fjernet for beboernes regning.

4. Alle dører inn til boder, ganger og garasje skal til enhver tid være låst.

5. Inngangsdørene til blokkene er alltid låst og har calling anlegg. Lukk aldri opp for uvedkommende.

6. Lyset i oppganger og utelys er styrt av sensorer og skal ikke slås av og på av andelseierne. Panelovner i oppgangene er termostatstyrt, og skal ikke justeres av andre enn vaktmester.

BODER /KJELLER/GARASJE

1. På grunn av brannfare er det ikke tillatt å ha frysebokser i bodene.

2. Det er ikke lov å oppbevare brannfarlig gass, (små propanbeholdere, gassflasker til grill etc) og

brannfarlig væske klasse A (bensin, etc.) i boder/kjeller

3. Lading av elsykler skal skje ved sykkelrom innerst i garasjens øvre etasje og til en pris som styret vedtar.

Det er ikke anledning til å lade sykler i bod uten tilsyn.

BALKONGER

1. Åpen ild med fakkelbokser og lignende er ikke tillatt på balkongene.

2. Ved grilling på balkongene er kun bruk av elektrisk grill eller gassgrill tillatt.

3. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, fuglenek, henge opp meiseboller eller kaste ut mat, det tiltrekker rotter.

4. Ingen rakettoppskyting fra balkongene er tillatt.

5. La ikke hel dekkende teppe (grønt gress) ligge på balkongen i vinterhalvåret. Det gjør at betongen og belegget holder seg vått, og smuldrer i stykker.

6. Verandakasser/blomsterpotter kan bare settes opp på innsiden av rekkverk.

UTEOMRÅDE

Alt uteareal er fellesareal, men rekkehusene disponerer over sine egne arealer.

1. Beboerne må sørge for å holde det ryddig og ordentlig rundt seg,

2. Grøntanlegget som er felles blir holdt ved like av intern eller ekstern vaktmester.

3. Eierne i rekkehusene er selv ansvarlig for stell av egen del av uterealet. Plenene og buskene/hekken må klippes regelmessig, slik at de ikke gror igjen og gir hele området et ustelt preg.

4. Hageredskap og lignende må tas inn når arbeidet er avsluttet for dagen.

BILKJØRING

1. Enhver plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.

2. Bilkjøring opp på Tunet er kun tillatt for henting /bringing av bevegelseshemmede, for av og pålessing av varer, for utrykkingsbiler, og nødvendig drosjetrafikk.

3. All bilkjøring på tunet etter kl. 23.00 er forbudt. (Unntak for transport av eldre og uføre)

4. Parkering på Tunet er ikke tillatt.

3 PARKERING/GARASJE

1. Til hver leilighet hører det en biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Det er derfor ikke tillatt for beboere å parkere på borettslagets fellesområde eller parkeringsplass. Gjesteparkeringsplassen er utelukkende beregnet for gjester til borettslaget, inkludert kommunens hjemmebesøks biler og biler til firmaer som har oppdrag i borettslaget.

2. De parkerte gjestebiler på parkeringsplassen skal ha grønne parkeringsbevis, som utleveres av vaktmester.

3. Det er beboerens oppgave å bidra til at gjestene ikke parkerer ulovlig.

4. Bileiere som parkerer i strid med borettslagets bestemmelser, tildeles ên skriftlig advarsel. Ved gjentakelser kan minst to av styrets medlemmer vedta at bilen blir tauet bort for bileiers regning.

5. Gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene kan føre til oppsigelse av andelseieren.

6. Eventuell parkering i egen inngang til rekkehusleilighetene må skje på en slik måte at det ikke er til hinder for den øvrige ferdsel eller ødelegger og forslummer uteområdet.

7. Det er satt opp to bommer i bilveien mellom rekkehus og blokker. Disse åpnes for kommunens søppelbil og nødvendig utrykkingskjøretøy - ellers ved behov. Vaktmester har nøkkel til bommene.

8. Biloppstillingsplassen i garasjen som hører til leiligheten, kan byttes innbyrdes, men følger leiligheten ved salg.

9. Biloppstillingsplassen kan ikke leies ut til andre enn beboere i borettslaget.

SIKKERHET

1. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i hver leilighet. Det er ikke lov til å ta ned røykvarslere. Slukkeutstyr sjekkes en gang per år av Norsk Brannvern.

2. Røykvarsler skal finnes i alle leiligheter. Norsk Brannvern skifter batterier en gang per år. Oppdages det at batteri nærmer seg å være ute av drift kan vaktmester kontaktes for å få satt inn nytt batteri. Det er ikke lov å skifte batteri selv.

4. Borettslaget har egne sikkerhetsrutiner når det gjelder oppfølging av brannslanger og

brannslukningsapparater i felles oppganger ifølge HMS reglene.

5. Andelseier skal vite hvor stoppekran i egen leilighet finnes, og merke den.

6. Borettshaverne plikter å sørge for at håndverkere og lignende får adgang til leiligheten for reparasjoner og for tilsyn av fellesanlegg.

7. Borettslaget har som virksomhet i henhold til lov om intern kontroll, plikt til å ha intern kontroll som ivaretar HMS (helse, miljø og sikkerhet). Borettslaget har innført intern kontroll som omfatter fellesanleggene. Det utføres regelmessige interne og eksterne kontroller/revisjoner.

Dokumentasjoner blir arkivert til tilsynsmyndighetene.

8. Beboere som trenger assistanse ved evakuering må melde fra til styret.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde reptiler, edderkopper, slanger eller ulovlig innførte dyr i leilighetene.

Styret har fullmakt til å gi tillatelse til å holde katt inne, og kan gi dispensasjon ved særtilfelle at nye eiere kan ta med sin katt. Styret skal godkjenne hundehold. Søknad må fremmes før innflytting eller før hund/innekatt anskaffes.

For hund gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av hunden er kjent med politivedtektene angående hundehold og

straffebestemmelsene som gjelder for å holde hund.

2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

3. Hundens eventuelle ekskrementer må straks fjernes.

4. Hunden må holdes borte fra blomsterbed, lekeplasser og sandkasser.

5. Eier av hunden er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som den måtte påføre person eller eiendom, f.eks oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

6. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve hunden fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

STYRET

1. Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig.

2. Forslag til endringer av eller supplement til husordens reglene leveres skriftlig til styret.

3. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

4. Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

5. Husordensreglene trer i kraft straks de er vedtatt på generalforsamlingen.

Vi ønsker med dette at vårt borettslag skal ha et hyggelig og trygt miljø, hvor vi alle skal trives med hverandre.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26
Selskapsnummer: 3553 **Selskapsnavn:** ST HANSFJELLET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3553
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ST HANSFJELLET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. juni kl. 09:00 og lukker 19. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3553

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Analoge stemmesedler
Stemmesedler på papir, kan leveres i styret sin postkasse i garasjeanlegget og merkes med: OBOS v/Siri Jordal Iversen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ST HANSFJELLET 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
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Anita Nyborg Hovelsen og Glenn Olsen er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Valg av tillitsvalgte

Styreleder Tom Roar Nilsen og styremedlem Øyvin Larsen fratrer sine verv i styret.

Valgkomiteen har fått i oppdrag å innstille kandidater til de ulike vervene, og har kommet med sin inntilling.

I tillegg til valgkomiteen sin innstilling, ønsker en andelseier å stille til valg som kandidat til styremedlem.

Ifølge borettslaget sine vedtekter 8-1 (1) og (2), skal styret bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Innstillingen fra valgkomiteen vil opprettholde krav til antall medlemmer i styret.

Roller og kandidater

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

- Dag Josef Bjørgestad
  Valgkomiteen sin innstilling til styreleder.

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

- Mona Therese Johannessen
  Valgkomiteen sin innstilling til styremedlem.
  Kandidaten er valgt inn som varamedlem.
- Patrick Sæten-Harr
  Kandidaten er valgt inn som varamedlem, men ønsker å stille til valg som styremedlem.

Vedlegg

1. Innstilling valgkomiteen Ekstraordinært årsmøte St.Hans fjellet Borettslag juni 2026.pdf

01.06.2026

Til

Styret i St. Hansfjellet Borettslag

Grunnet beskjed om at styreleder Tom Roar Nilsen og styremedlem Øyvin Larsen trekker seg fra sine verv, har valgkomiteene blitt bedt om å finne nye kandidater til følgende verv; styreleder og styremedlem.

Valgkomiteen har snakket med følgende kandidater:

- Dag Josef Bjørgestad: ønsker å stille som styreleder.
- Mona Therese Johannessen: er varamedlem, ønsker å stille som styremedlem.
- Dag Asle Holmeide: er varamedlem, ønsker å stille som styremedlem.
- Patrick Sæten-Harr: er varamedlem, ønsker å stille som styreleder evt. styremedlem.

Valgkomiteen innstiller følgende:

Styreleder: Dag Josef Bjørgestad

Styremedlem: Mona Therese Johannessen

Begge har takket for tilliten og takket ja til innstillingen.

Mvh.

Valgkomiteen

Tor Larsen

Tor Larsen

Toril Tangen

Toril Tangen

Tone Skauen

Tone Skauen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 15.06.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 19.06.26
Selskapsnummer: 3553 **Selskapsnavn:** ST HANSFJELLET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Siri Jordal Iversen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anita Nyborg Hovelsen og Glenn Olsen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Dag Josef Bjørgestad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Mona Therese Johannessen
- ☐ Patrick Sæten-Harr

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for ST HANSFJELLET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950016884
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. juni kl. 09:00 til 19. juni kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Anita Nyborg Hovelsen og Glenn Olsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Tom Roar Nilsen og styremedlem Øyvin Larsen fratrer sine verv i styret.

Valgkomiteen har fått i oppdrag å innstille kandidater til de ulike vervene, og har kommet med sin inntilling.

I tillegg til valgkomiteen sin innstilling, ønsker en andelseier å stille til valg som kandidat til styremedlem.

Ifølge borettslaget sine vedtekter 8-1 (1) og (2), skal styret bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Innstillingen fra valgkomiteen vil opprettholde krav til antall medlemmer i styret.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Dag Josef Bjørgestad (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dag Josef Bjørgestad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mona Therese Johannessen (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mona Therese Johannessen
Patrick Sæten-Harr

Protokoll til årsmøte 2026 for ST HANSFJELLET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950016884
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, St. Hans Stua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:**
> Tom Roar Nilsen 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:**
> Toril Tangen 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 annen egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til annen egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Maling og boning

Fremmet av: Elisabeth Wold

Er det ikke på tide å få malt oppgangene i hver oppgang og bone linoleumen ? Det må jo være over 10 år siden sist

Styrets innstilling
Stemme forslaget ned, Det er ikke avsatt midler til å male trappeoppganger. Boning vil utføres av ny vaktmester i løpet av 2026

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Maling

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Boning vil utføres av ny vaktmester i løpet av 2026. Styret legger frem vedlikeholdsplan for andelseierne.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt. Nytt forslag 2 utarbeidet i henhold til styret sitt forslag.**

7. Endring i husordensreglene

Forslag til vedtak:
Endre noe tekst i husordensreglene. Stemme ja til dette.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt etter presentasjon av styret sitt forslag.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 221500

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 221500

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret følger innstillingen til valgkomiteen.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Tom Roar Nilsen

Følgende stilte til valg:
Tom Roar Nilsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mette Fjerdingby
Anita Nyborg Hovelsen

Følgende stilte til valg:
Mette Fjerdingby
Anita Nyborg Hovelsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Dag Asle Holmeide
Mona Therese Johannessen
Patric Sæthen-Harr

Mona Therese Johannessen foreslås ved benkeforslag av Mette Fjerdingby. Forsamlingen vedtar at antall varamedlemmer utvides til 3.

Følgende stilte til valg:
Dag Asle Holmeide
Mona Therese Johannessen
Patric Sæthen-Harr

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:
Mette Fjerdingby

Følgende stilte til valg:
Mette Fjerdingby

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Glenn Olsen

Følgende stilte til valg:
Glenn Olsen

11. Velge valgkomite

Styrets innstilling

Styret innstiller på følgende person til valgkomite: Toril Tangen, Tor Larsen og Tone Skauen

Forslag til vedtak:

Toril Tangen, Tor Larsen og Tone Skauen velges til valgkomite

✓ **Vedtatt.**

Vedtekter

For St.Hansfjellet borettslag org nr 950 016 884.

vedtatt på ordinær ordinær generalforsamling den 22.4.2015,
endret på ordinær generalforsamling 27.5.2020 og 20.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

St.Hansfjellet 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 1.10.2011, 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)Fredrikstad Kommune kan eie andelene nr. 24, 29, 40, 41, 48, 54, 59, 65, 72, 80 og 86.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Egenandel av skade i egen leilighet som dekkes av borettslagets forsikring, dekkes av beboer dersom skaden skyldes svikt i vedlikehold eller skader som burde vært hindret ved å skifte ut/vedlikeholde som beskrevet i vedtektene.
Styret kan vedta å fravike egenandelskravet dersom skaden skyldes årsaker som beboer ikke har mulighet til å kontrollere.

10) Vedlikeholdsansvar for verandaer og annet i rekkehus er følgende:
Borettslagets ansvar: Gulv, rekkverk og bjelkelag definert som opprinnelig bygningsmasse. Det inkluderer utvidelse foretatt på samtlige verandaer i 2002. I opprinnelig bygningsmasse medregnes også innkledning av bod ved inngangsparti.
Den enkelte beboers ansvar: Alle utvidelser, endringer, plattinger, undertak eller tilsvarende, som er gjort av tidligere eller nåværende beboere. Dersom noen beboere ønsker å legge annet gulv enn det borettslaget tilbyr, må det godkjennes av borettslaget og merkostnader dekkes av beboer.
Det er ikke anledning til å velge annet rekkverk enn det som er godkjent av borettslaget. Alle utvendige endringer av boligmassen må godkjennes for å ivareta hensynet til visuell samordning.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

for

St. Hansfjellet Borettslag Frøyasgate 2 – 78 1608 Fredrikstad



Disse erstatter Husordensregler fra 1986
Vedtatt av Generalforsamlingen i St. Hansfjellet Borettslag den 3 mai 2006.
Endret på generalforsamling 10. mars 2009, 20. mars 2018 og sist 27.5.2020

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenheng er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer og besøkende, og eventuelle bruksoverlatere overholder borettslagets regler.



PLIKTER – MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene.

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og kan føre til oppsigelse av andelseieren.



RO OG ORDEN

1. Det skal være ro i leilighetene og gangene mellom kl. 23.00 og 06.00. Radio og fjernsyn dempes ned i samme tidsrom slik at naboer ikke forstyrres.
2. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på søn- og helligdager eller mellom kl. 20.00 og 07.00 på hverdager.
3. Bruk av leiligheten til erverysmessig musikkundervisning er bare tillatt etter avtale med de øvrige beboerne i bygningen, og etter godkjennelse av styret.
4. Ved festlige sammenkomster som kan føre til mer støy en alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro bør man varsle naboer. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene – se punkt 1.



ANTENNER

1. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner eller lignende. Antenner som blir skrudd opp, vil bli demontert for eiers regning og risiko.

RENHOLD

1. Vask av trappeoppganger gjøres av renholds-firma en gang i uken. Vinduene vaskes en gang i måneden. Utgiftene dekkes av akontobetaling via OBOS fra andelseierne i blokkene med en månedlig innbetaling. Vask av vegger i oppgangene foretas etter behov og eventuelle utgifter dekkes av andelseierne.
2. Risting eller banking av tøy eller tepper i trapper, vinduer eller på utsiden av egen balkong er ikke tillatt.
3. Ved tørking av tøy på balkong/veranda skal tøyet henge under balkonggesimsen. Unngå å tørke tøy ute på søn- og helligdager.



AVFALL/KILDESORTERING

1. Husholdningsavfall legges i plastpose, som knytes godt igjen og bæres til avfallsbeholder med grønt lokk.. Disse tømmes av kommunen hver uke. La ikke rekeskall o.a. ligge i flere dager og lukte i sommerhalvåret. Papp og papir legges i avfallsbeholder med blått lokk. Rekkehusene har egne beholdere utenfor boligen. Blokkene har egne søppel-rom og vaktmesteren setter disse ut for henting hver uke.
2. Problemavfall kan legges i en putekasse ved vaktmestergarasjen i nr. 74. Glass og hermetikkbokser legges i container ved gjesteparkeringen.
3. I WC må kun toalettpapir benyttes. Kast ikke noe i klosettskålen som kan forårsake tilstopping. Det vil bare føre til at avløpet går tett og andelseieren får omkostninger med å stake opp.

INDRE VEDLIKEHOLD



1. Andelseiere er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. Vedtektene §5.
2. Borettslaget har varmegjenvinningsanlegg i blokkene. Det suges "brukt luft" ut fra bad og kjøkken Luften går rundt i systemet og kommer tilbake renset og oppvarmet igjennom luken i stuen og i entreen. Disse lukene må ikke tettes – ei heller kan man montere elektrisk ventilator over komfyren. Kjøkkenventilator må være av kullfilter-ventilator, som ikke er koblet til lufteanlegget, men som sender renset kjøkkenluft ut i rommet igjen.

FELLESROM OG OPPGANGER

1. Barnevogner, sykler, ski og kjelker, rullestoler, møbler og lignende må ikke plasseres i trapperom, trapp eller kjellerganger. Om brann oppstår må rømningsveiene være frie.
2. Barnevogner kan dog settes utenfor èntre-døren for kortere tid når samtlige beboere i oppgangen ikke har noe imot det.
3. Møbler og saker som beboer ikke har plass til i leiligheten, må ikke plasseres i kjellerganger eller noen av fellesrommene. Styret kan besørge slike ting fjernet for beboernes regning.
4. Alle dører inn til boder, ganger og garasje skal til enhver tid være låst.
5. Inngangsdørene til blokkene er alltid låst og har calling anlegg. Lukk aldri opp for uvedkommende.
6. Lyset i oppganger og utelys er styrt av sensorer og skal ikke slås av og på av andelseierne. Panelovner i oppgangene er termostatstyrt, og skal ikke justeres av andre enn vaktmester.



BODER /KJELLER/GARASJE



1. På grunn av brannfare er det ikke tillatt å ha frysebokser i bodene.
2. Det er ikke lov å oppbevare brannfarlig gass, (små propanbeholdere, gassflasker til grill etc) og brannfarlig væske klasse A (bensin, etc.) i boder/kjeller
3. Lading av elsykler skal skje ved sykkelrom innerst i garasjens øvre etasje og til en pris som styret vedtar. Det er ikke anledning til å lade sykler i bod uten tilsyn.

BALKONGER



1. Åpen ild med fakkelbokser og lignende er ikke tillatt på balkongene.
2. Ved grilling på balkongene er kun bruk av elektrisk grill eller gassgrill tillatt.
3. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, fuglenek eller kaste ut mat, det tiltrekker rotter.
4. Ingen rakettoppskyting fra balkongene er tillatt.
5. La ikke hel dekkende teppe (grønt gress) ligge på balkongen i vinterhalvåret. Det gjør at betongen og belegget holder seg vått, og smuldrer i stykker.
6. Verandakasser/blomsterpotter kan bare settes opp på innsiden av rekkverk.



UTEOMRÅDE



Alt uteareal er fellesareal, men rekkehusene disponerer over sine egne arealer.

1. Beboerne må sørge for å holde det ryddig og ordentlig rundt seg,
2. Grøntanlegget som er felles blir holdt ved like av intern eller ekstern vaktmester.
3. Eierne i rekkehusene er selv ansvarlig for stell av egen del av uteareålet. Plenene og buskene/hekken må klippes regelmessig, slik at de ikke gror igjen og gir hele området et ustelt preg.
4. Hageredskap og lignende må tas inn når arbeidet er avsluttet for dagen.

BILKJØRING



1. Enhver plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.
2. Bilkjøring opp på Tunet er kun tillatt for henting /bringing av bevegelseshemmede, for av og pålessing av varer, for utrykkingsbiler, og nødvendig drosjetrafikk.
3. All bilkjøring på tunet etter kl. 23.00 er forbudt. (Unntak for transport av eldre og uføre)
4. Parkering på Tunet er ikke tillatt.

PARKERING/GARASJE

1. Til hver leilighet hører det en biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Det er derfor ikke tillatt for beboere å parkere på borettslagets fellesområde eller parkeringsplass. Gjesteparkeringsplassen er utelukkende beregnet for gjester til borettslaget, inkludert kommunens hjemmebesøks biler og biler til firmaer som har oppdrag i borettslaget.
2. De parkerte gjestebiler på parkeringsplassen skal ha gule parkeringsbevis, som utleveres av vaktmester.
3. Det er beboerens oppgave å bidra til at gjestene ikke parkerer ulovlig.
4. Bileiere som parkerer i strid med borettslagets bestemmelser, tildeles ên skriftlig advarsel. Ved gjentakelser kan minst to av styrets medlemmer vedta at bilen blir tauet bort for bileiers regning.
5. Gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene kan føre til oppsigelse av andelseieren.
6. Eventuell parkering i egen inngang til rekkehusleilighetene må skje på en slik måte at det ikke er til hinder for den øvrige ferdsel eller ødelegger og forslummer uteområdet.
7. Det er satt opp to bommer i bilveien mellom rekkehus og blokker. Disse åpnes for kommunens søppelbil og nødvendig utrykkingskjøretøy - ellers ved behov. Vaktmester har nøkkel til bommene.
8. Biloppstillingsplassen i garasjen som hører til leiligheten, kan byttes innbyrdes, men følger leiligheten ved salg.
9. Biloppstillingsplassen kan ikke leies ut til andre enn beboere i borettslaget.

SIKKERHET



1. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i hver leilighet. I rekkehusene anbefales at det monteres minst en røykvarsler i hver etasje.
2. Andelseier skal påse at et brannslukningsapparat medfølger leiligheten. Eier er ansvarlig for jevnlig kontroll av slokkeutstyret (pulverapparatet) i boligen.
3. Røykvarsler skal finnes i alle leiligheter, og eier er ansvarlig for at batteriene blir skiftet hvert nytt år.
4. Borettslaget har egne sikkerhetsrutiner når det gjelder oppfølging av brannslanger og brannslukningsapparater i felles oppganger ifølge HMS reglene.
5. Andelseier skal vite hvor stoppekran i egen leilighet finnes, og merke den.
6. Borettshaverne plikter å sørge for at håndverkere og lignende får adgang til leiligheten for reparasjoner og for tilsyn av fellesanlegg.
7. Borettslaget har som virksomhet i henhold til lov om intern kontroll, plikt til å ha intern kontroll som ivaretar HMS (helse, miljø og sikkerhet). Borettslaget har innført intern kontroll som omfatter fellesanleggene. Det utføres regelmessige interne og eksterne kontroller/revisjoner. Dokumentasjoner blir arkivert til tilsynsmyndighetene.
8. Beboere som trenger assistanse ved evakuering må melde fra til styret.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde reptiler, edderkopper, slanger eller ulovlig innførte dyr i leilighetene. Styret har fullmakt til å gi tillatelse til å holde katt inne, og kan gi dispensasjon ved særtilfelle at nye eiere kan ta med sin katt. Styret skal godkjenne hundehold. Søknad må fremmes før innflytting eller før hund/innekatt anskaffes.

For hund gjelder følgende bestemmelser:



1. Det forutsettes at eier av hunden er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde hund.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Hundens eventuelle ekskrementer må straks fjernes.
4. Hunden må holdes borte fra blomsterbed, lekeplasser og sandkasser.
5. Eier av hunden er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som den måtte påføre person eller eiendom, f.eks oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
6. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve hunden fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

STYRET



1. Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig.
2. Forslag til endringer av eller supplement til husordens reglene leveres skriftlig til styret.
3. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.
4. Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.
5. Husordensreglene trer i kraft straks de er vedtatt på generalforsamlingen.



Vi ønsker med dette at vårt borettslag skal ha et hyggelig og trygt miljø, hvor vi alle skal trives med hverandre.
Styret

enova

Energiattest



Adresse	**Frøyas gate 70, 1608 FREDRIKSTAD**
Dato for energimerking	**02.11.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-377998**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**13397767**
Gårdsnummer	**300**
Bruksnummer	**1427**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**U0101**



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 **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **157,18**



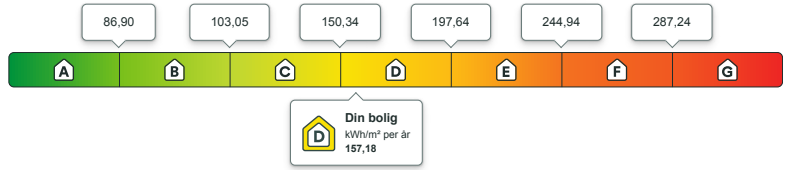
Frøyas gate 70, 1608 FREDRIKSTAD

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 standardisert, 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 **13 517,34**	kWh/m² per år **155,37**

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



Frøyas gate 70, 1608 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**



Frøyas gate 70, 1608 FREDRIKSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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.

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: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Nabolagsprofil

Frøyas gate 70 - Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Glemmen kirke Totalt 13 ulike linjer	3 min 0.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	5 min 0.4 km
Sentrum fergeleie Linje 805	7 min 0.6 km
Værste fergeleie Linje 805	12 min 1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	18 min 1.5 km

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	6 min 2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	11 min 1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	10 min 0.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

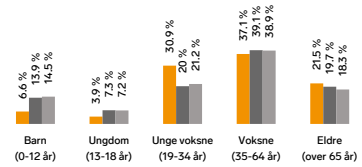
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hans fjellet	1 785	1 244
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.2 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.8 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 89 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Joker Agentgaten Søndagsåpent	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. Buss
2. Egen bil
3. Gående

Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

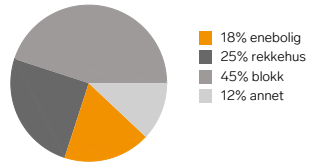
Vedlikehold veier

Godt velholdt 77/100

Sport

St.hansfjellet balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Trara skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
EVO Fredrikstad	6 min
Gymbox Fredrikstad	6 min

Boligmasse



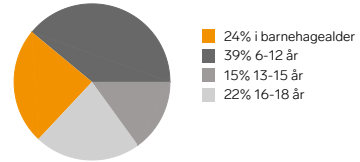
«Kort vei til sentrum. lite støy, rolig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

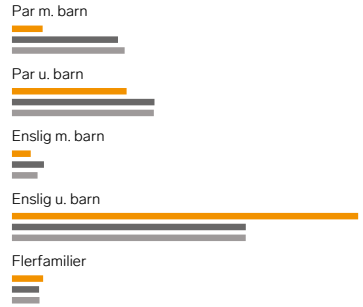
Varer/Tjenester

Torvbyen	6 min
Boots apotek Kong Salomo	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

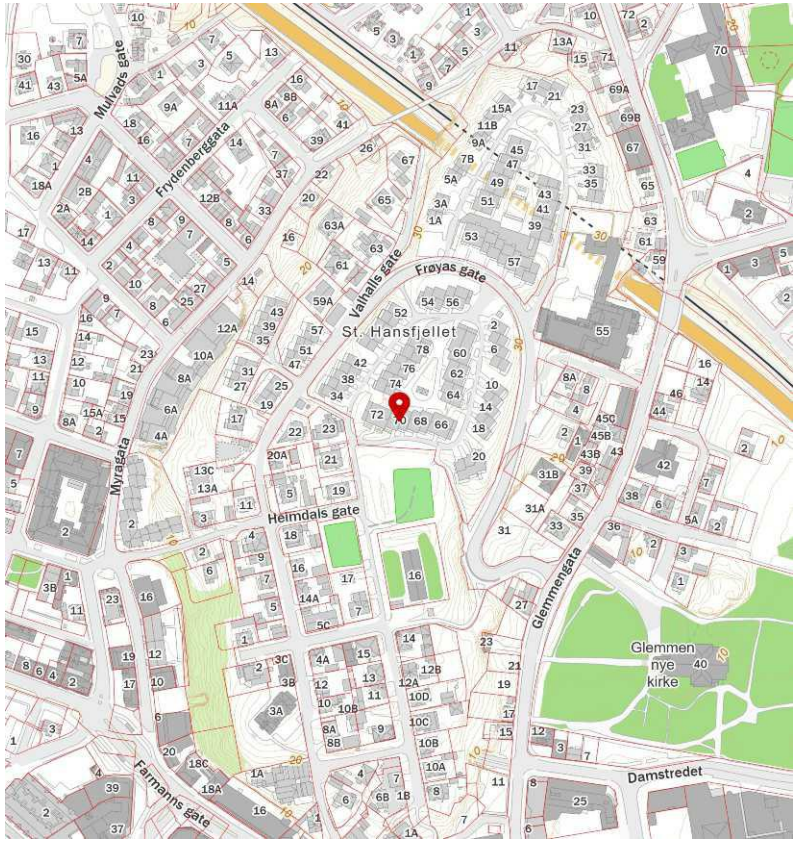


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

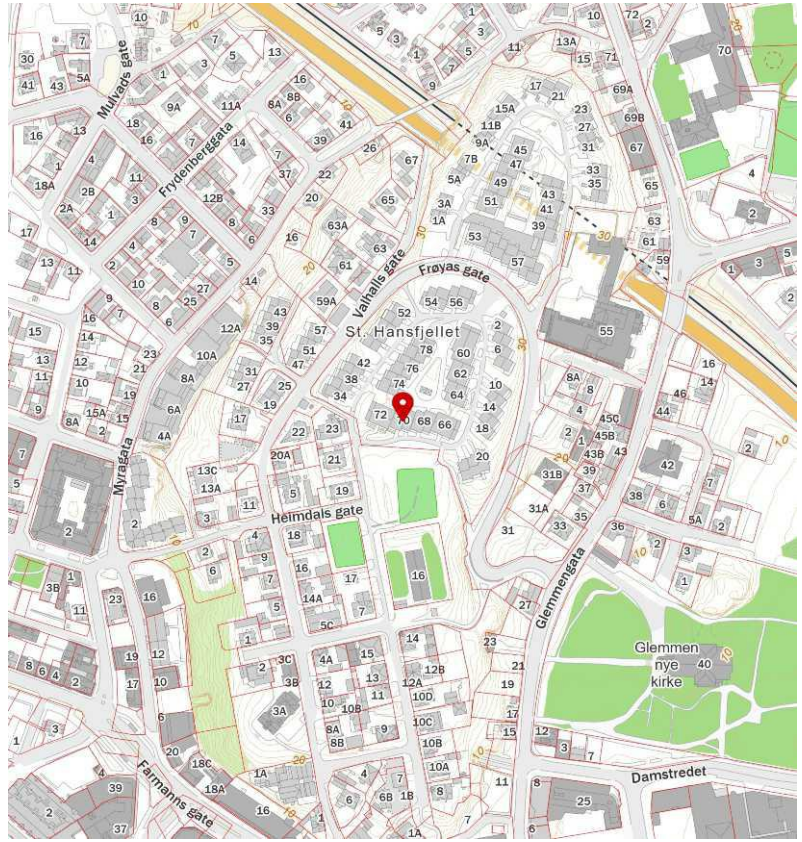
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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





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



Gjensidige

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 8 900,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 11 900,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 18 500,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 18 500,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alle forsikringer du trenger til boligen din – til en ekstra god pris.

Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6- 4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 192260112

Adresse: Frøyas gate 70, 1608 Fredrikstad

Betegnelse: Gnr. 300, Bnr. 1427, andelsnr. 58 i ST HANSFJELLET BORETTSLAG, Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 02.11.2026 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.



Kirkebrygga 2-4 | 1607 Fredrikstad | (+47) 69 30 24 50 | stavlund.no

STAVLUND