

The image shows a bright, modern living room. In the foreground, a dark grey sofa is adorned with several white pillows. In front of the sofa is a light-colored wooden coffee table with a small candelabra and a vase of flowers. To the left, a dining table is set with white plates, glasses, and a large, ornate chandelier hangs above it. A large window on the right side of the room offers a view of the city, with a string of lights hanging in front of it. The room is decorated with a round mirror on the wall and a white rug on the floor.

aktiv.

Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD

**Lys og innholdsrik 2-R | Bad
modernisert i 2021 | Flott utsikt |
P.Plass | Sentral og attraktiv
beliggenhet**



Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

E-post andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 115 485,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 516 875,-
Felleskostn.: Kr 4 849,-
Selger: Maria Iselin Ajer Zoulakis

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 46/51 kvm
Tomtstr.: 3962.1 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 1543
Andelsnr.: 31
Oppdragsnr.: 1111260001

Lys og innholdsrik 2-R | Bad modernisert i 2021 | Flott utsikt | P.Plass | Sentral og attraktiv

Velkommen til Utsikten 17 – en lys og innholdsrik 2-roms andelsleilighet med flott intern beliggenhet i byggets 3. etasje og nydelig utsikt over østsiden og Fredrikstadbrua.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning som gir god romfølelse og et sosialt oppholdsrom. Badet ble oppgradert i 2021 og fremstår moderne med varmekabler i gulv. Soverommet er romslig med god plass til garderobe.

En attraktiv leilighet med god standard, sentral beliggenhet og fine sol- og lysforhold.

HØYDEPUNKTER

- Flott intern beliggenhet høyt i bygget
- Nydelig utsikt mot østsiden og Fredrikstadbrua
- Åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning
- Kjøkken fra 2014
- Bad modernisert i 2021
- Varmekabler på bad
- Gode sol- og lysforhold
- Rolig og sentral beliggenhet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	62
Budskjema	184

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 51 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 46 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Bod i fellesareal

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 kvm Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3962.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget, med dels fjell i dagen og dels opparbeidet med beplantning.

Etablert terrasseplatting på siden av blokken med flott utsikt. Asfaltert, felles parkeringsplass. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt og usjenert til på enden av Lahellemoen i Fredrikstad. Det er kort vei til bussholdeplass og søndagsåpen nærbutikk Joker i Lislebyveien. Forøvrig kort avstand til sentrum med sine butikker, servicetilbud og bryggepromenaden med sine utesteder og restauranter. Fra sentrum er det videre kort vei til Kråkerøysiden med Fagskolen og Høgskolen i Østfold. Jernbanestasjonen og fergestedet med gratisferge over til Gamlebyen ligger en kort gåtur unna

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokken er fundamentert på fjell, støpt gulv på grunn. Videre er boligblokken bygget med bærende konstruksjon i plasstøpt betong. Utvendig er boligblokken kledt med fasadeplater/teglstein/panel. Det er flat takkonstruksjon som er tekket med asfalt/folie. Vinduer og balkongdør i PVC med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.01.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Firmanavn: Progruppen AS
Beskrivelse av arbeidet: Membran på bad Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Beskrivelse av arbeidet: Flislegging og varmekabler. Utført av faglærte men ikke i regi av et firma. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Se prosjektperm (godkjenning).

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

Svar:Ja

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja

9: Sett rotte på utsiden av blokken og vært i kontakt med styreleder. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Beskrivelse av arbeidet: Oppkobling av inventar til bad, servant, dusj og toalett.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp ny stikkontakt på bad. Satt opp av faglært, men ikke i regi av firma.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja

Borettslaget har solgt en del av tomt, dette hindrer ikke utsikt eller annet.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

3. etg: Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken

Standard

Entré / gang

Leiligheten ønskes velkommen via en praktisk og funksjonell entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Gangen gir en naturlig og oversiktlig adkomst til boligens øvrige rom og bidrar til en god flyt i planløsningen. Lyse overflater og en ryddig utforming skaper et trivelig førsteinntrykk.

Stue

Stuen er lys og romslig med åpen løsning mot kjøkken, noe som gir en sosial og luftig romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt over østsiden og Fredrikstadbrua – en kvalitet som virkelig setter sitt preg på boligen. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet fungerer naturlig som boligens samlingspunkt. Overflatene fremstår pene og gir et moderne uttrykk.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen fra 2014 har profilerte fronter og laminat benkeplate, og byr på god skap- og benkeplass. Den åpne løsningen mot stuen gir en fin sammenheng mellom rommene og gjør kjøkkenet til en integrert del av oppholdsarealet. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøl/fryseskap samt underbygget oppvaskmaskin. En praktisk og funksjonell løsning med god arbeidsflyt.

Bad

Badet ble modernisert og oppgradert i 2021 og fremstår tidsriktig og pent. Rommet er utstyrt med frittstående servant med innredning, veggfestet toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin, og varmekabler i gulv gir god komfort året rundt. Et funksjonelt og oppgradert våtrom som dekker hverdagens behov.

Soverom

Soverommet er romslig og behagelig med god plass til dobbeltseng og tilhørende garderobeløsning. Rommet har en rolig atmosfære og fine lysforhold, og gir et komfortabelt og privat rom for hvile og oppbevaring

Informasjon fra takstmann

- Innvendig: På gulv er det overflater av laminat og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater
- Våtrom: Bad/vaskerom modernisert/oppgradert i 2021. Rommet har innredning med frittstående servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2014. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin
- Tekniske installasjoner: Vannrør av kobber og forniklet kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør. Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Sikringsskap med automatsikringer.
- Varmekilder: Varmekabler på bad/vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

2-roms andelsleilighet i boligblokk opprinnelig oppført i 1972. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje.

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Dører: Ytterdør i tre. Balkongdør i PVC med stort glassfelt med isolerglass

med ukjent alder. Vurdering av avvik: Det er avvik: Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av kobber og forniklet kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun de eldste rør.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder kun de eldste rør.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 27 mm fra topp membran til topp av slukrist. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist andre avvik: Stedvis noe ufagmessig silikon, omfanget er lite.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk (ikke skiftet ifm oppgraderingen i 2021). Fuktmåler viser normale verdier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på sluk.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med frittstående servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det mangler drengåpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Det er naturlig ventilerings. Vurdering av avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon

Forhold som har fått TGIU:

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot naboseksjon/sjakt.

Helse, miljø og sikkerhet

Elektrisk anlegg

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

Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Oppmerket på felles parkeringsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 78963531

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke tegnet Norgespris på leiligheten.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 400 000

Omkostninger kjøper

2 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 401 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 410 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 413 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 573 109 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 292 435 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, Styrehonorar, Forretningsførerhonorar, Konsulenthonorar , Drift og vedlikehold, Kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd, Forsikringer m.m

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 849

Andel Fellesgjeld

Kr 115 485

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånummer: 114284326

Restsaldo: 29 266,35

Kapitalkostnader: 4 536,41

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånummer: 98207954802

Restsaldo: 86 218,16

Kapitalkostnader: 585,88

IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken

Lånummer: 114284326

Restsaldo: 29 266,35

Kapitalkostnader: 4 536,41

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207954802

Restsaldo: 86 218,16

Kapitalkostnader: 585,8

Andel fellesformue

Kr 25 157

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Glomma Borettslag

Organisasjonsnummer

950646683

Andelsnummer

31

Om borettslaget

Styrets årsrapport for 2024.

Det er gjennomført 3 styremøter fra forrige ordinære generalforsamling, et befaringsmøte med utbygger og en ekstraordinær generalforsamling.

Det har ikke vært behov for flere møter. En del saker løses uten styremøte, det gjelder små reparasjoner og andre oppgaver.

Under budsjettforhandlingene høsten 2024 ble økonomien gjennomgått. Det ble utarbeidet et budsjett som søker fellesthusleien i 2025 med 8 %. Prisene på alle tjenester og varer øker fortsatt mer enn tidligere år. Vi håper at rentene kan gå noe ned i 2025. Foreløpig har det ikke skjedd, hvor lengre det går ut i året jo mindre vil det sifor kostnadene. Kommunale avgifter for 2025 vil også øke mye mer enn konsumpris indeksen. Det er tatt høydefor 20 % på vann. Det er varslet halv moms kanskje sent august, det ligger en oppside der også.

Det vil brukes en del på fasade ut mot Glomma, kostnader per nå er ukjent. Det var planlagt at noe av det skulle blitt utført høsten 2024, men det er blitt forsinket. Vi har derfor ingen kostnader som kunne vise oss hva resten kan koste. Det er satt inn et beløp på 1000000. Det er mye usikkerhet i størrelsen på beløpet.

Det må lånes opp til dette arbeidet, det er for stor beløp til å ta over ordinær drift. Styret vil holde dere orientert om fremdriften.

Det er satt av også 100000 til annet vedlikehold, det kan være vinduer og dører som må repareres eller byttes..

Det er gjennomført en ekstraordinær generalforsamling i 2024. Det har vært arbeidet med et forslag på å skille ut en tomt og gi en utbygger opsjon på kjøp..

Det har tatt litt tid fra de første samtalene startet. Opprinnelig forslag ble ikke godtatt av styret, det ville påvirket antall parkeringsplasser. Det ble endret slik at borettslaget opprettholder alle gjesteplasser.

Det ble stemt over forslaget på å gi utbygger en opsjon på å kjøpe denne tomten for 3500000. Alle de som deltok på ekstraordinær generalforsamling stemte for forslaget. Prosessen for å få det godkjent i kommunen pågår i disse dager, det kan ta tid. Om det godkjennes er det planlagt å bruke dette beløpet til fremtidig vedlikehold, eventuelt å nedbetale deler av borettslagets lån for å redusere felleshusleien.

Det er lagt opp til et ca. «0» budsjett for kontantstrømmen uten lånebeløp som vil finansiere fasadeutbedring. Det er vedtatt å bruke midler på kun høyst nødvendige saker i hele 2025, pga. de store kostnadsøkningene. Om litt over 4 år er nedbetaling av husbanklånet ferdig, det påvirker muligheten for hver og en med lavere rentefradrag slik det har vært de siste årene som kommer på selvangivelsen. Meste parten er nå avdrag, da det er annuitetslån.

Det er utført diverse små reparasjoner i 2024, det ble ødelagt en innvendig gangdør etter en slåsskamp, flere andre tilsvarende dører er har hatt små reparasjoner. Det tok litt tid for å få tak i egnet vindu i den ene døren. Oppdages det feil i fellesområder eller noe som ser ut til å bli en skade, varsles dette til styret så for som mulig. Det er ofte billigere å reparere i forkant før skadeomfanget blir stort. Det samme gjelder om det oppdages skader inne i leilighetene som kan forårsake f.eks. vannlekkasjer. Vi har hatt en vannlekkasje dette året. Det var en feil som hang igjen etter byggeåret.

Det var feil fall på et rør, det tettes med tiden og medførte en vannlekkasje. Det ble brukt forsikring på dette, det medførte bruke av egenandel.

Det er fortsatt noe støy fra enkelte beboere, det oppfordres til å lese ordensreglene og forholde seg til disse. Når man bor sammen i en bygningsmasse som er noen år, er det mer lytt enn i nye bygg. Det er viktig at alle kan ha det hyggelig og ikke føle ubehag med støy til alle tider.

Styret følger nøye med på dette og tar tak i eventuelle klage saker fortløpende. Det er gjennomført årlig sjekk av røykvarslere og slukke utsyr i regi av Norsk Brannvern også dette året. Husk at det er viktig å melde ifra om aktuell dato ikke passer slik at dette arbeidet gjennomføres effektivt. I hovedsak er beboerne flinke til å være hjemme ved varslet kontroll og melder ifra om det ikke passer. Det medfører ekstra kostnader om

Norsk Brannvern må komme mange ganger.

Det ble ikke leid inn konteiner dette året slik at beboerne kunne kaste annen søppel. Det vil bli leid inn en konteiner våren 2025. Det vil bli sendt ut varsel via Vibbo.og hengt opp lapper på inngangsdørene.

Det er etablert felles elbil ladeanlegg dette året. Om flere ønsker å bruke dette, kan dere ta kontakt med styreleder for å skrive avtale og få tilgang via app. For normal kjøring koster det 500 kr. per måned, gjelder ikke for bilbruk i jobbkjøring. Da vil det settes en annen pris i avtalen. Det gjelder per bil. Parkeringsplassene der ladeanlegget står skal kun brukes for lading av elbil. Når lading er ferdig må bilen flyttes.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken
Lånenr.: 114284326
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo 1 162 765,00
Innfrielsesdato: 01.07.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207954802
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 3 425 027,00
Innfrielsesdato: 30.07.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på

å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Regnskapet til borettslaget viser til positivt årsresultat for 2024 på kr: 234 178,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold må søkes til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

(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. Vedtekter Glomma Borettslag Side 5

(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 karmar.

(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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 1543 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 31 i Glomma Borettslag med orgnr. 950646683

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp: Ja

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/208/1543:

09.02.1993 - Dokumentnr: 1106 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.8 bnr. 1543 med reguleringsbetegnelsen Utsikten 17 (tidligere gnr.8 bnr.1033 fnr.1354) i Fredrikstad til Glomma Borettslag foretaksnr. 950646683 for kjøpesum kr. 59456, som er oppgjort på avtalt måte. Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med blokkleiligheter. Salget er ikke utlyst på det frie marked, men foregår som innløsning av festekontrakt. Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler. Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene. Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det. Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren. Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysning.

09.02.1993 - Dokumentnr: 1087 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1033
SAMT BNR. 1032

09.02.1993 - Dokumentnr: 1087 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:208 Bnr:1033 Fnr:1354

01.01.2020 - Dokumentnr: 1553031 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:1543

01.01.2024 - Dokumentnr: 790796 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:1543

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av
kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035. Datert 15.06.2023
Formål/hensynssone: 1001- Bebyggelse og anlegg.

Eiendommen er uregulert.

Det er ingen planlagte arbeid i nærområdet.

Deler av tomten til borettslaget er skilt ut og kjøpt opp av Radin Eiendom, dette har nå blitt godkjent hos kommunen og ligger nå hos Kartverket for endelig godkjenning. De skal bruke den utskilte tomten for utvikling av nye boliger.
Konferer megler for ytterligere informasjon.

Områdeanalyse

Eiendommen ligger et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 950 Fotograf

5 750 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke

6 450 Oppgjørshonorar

5 329 Opplysninger fra forretningsfører

10 000 Tilretteleggingsgebyr

Visninger/overtakelse 2.800,-per stk. 3 stk gratis

Eierskiftegebyr. Varierende kostnad

8 000 Tilstandsrapport - Faktureres selger direkte

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 97 429

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.950,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandli-Halvorsen

Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

06.03.2026















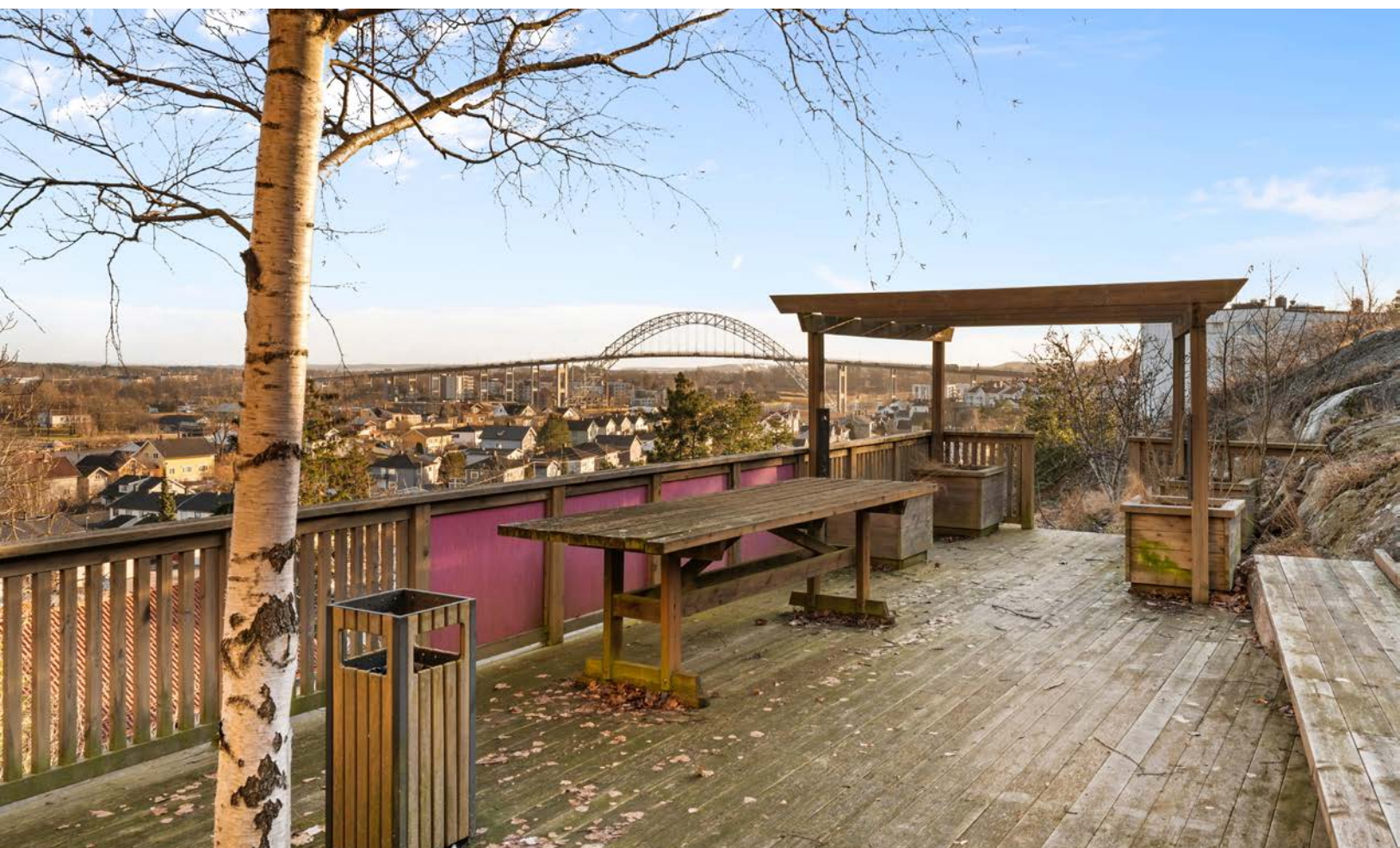














Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 208, bnr. 1543



Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 13784-4385

Referansenummer: RY7755

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet i boligblokk opprinnelig oppført i 1972.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje.

Andelen disponerer egen bod i fellesarealer i kjeller på 5 kvm.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1972

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom modernisert/oppgradert i 2021. Rommet har innredning med frittstående servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2014. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og forniklet kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

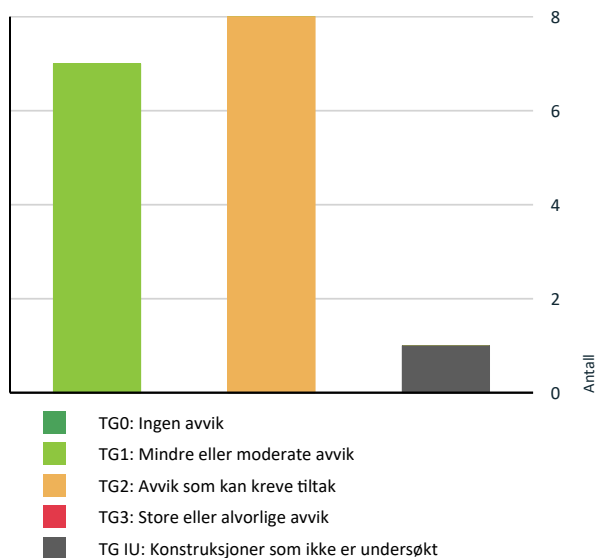
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)
og innredning

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#)
kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i PVC med isolerglass med ukjent alder.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre.
Balkongdør i PVC med stort glassfelt med isolerglass med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

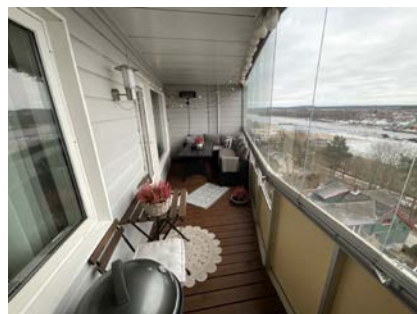
- Tiltak:

Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til innglasset balkong på 12 kvm.
Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.



INNENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

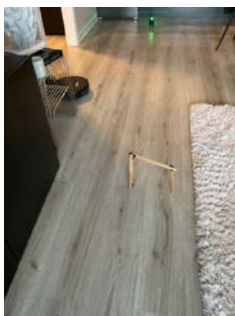
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe ufagmessig silikon, omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Lite hensiktsmessig å utbedre silikon og bom, dog må tilstanden overvåkes vedrørende bom.

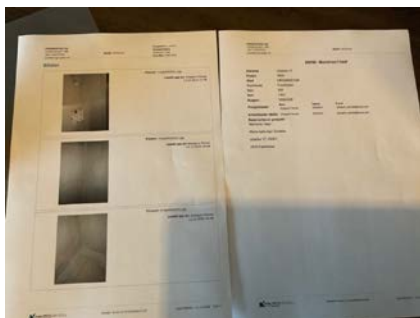


VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble modernisert/oppgradert i 2021.
Ny membran i regi av fagfolk, dokumentasjon foreligger. Det ble brukt eksisterende rør og sluk.
Elektro via bekjente fagfolk uten dokumentasjon.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 27 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk (ikke skiftet ifm oppgraderingen i 2021).

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med frittstående servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det mangler drepsåpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot naboseksjon/sjakt.

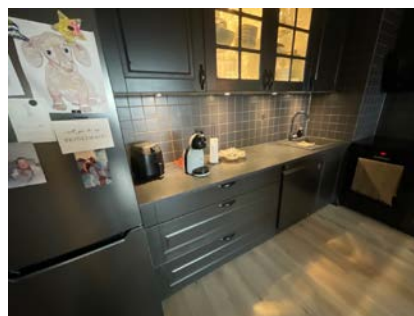
KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2014.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Ny ventilator montert i 2021.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og forniklet kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Enkelte el-arbeider er dog utført uten dokumentasjon.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det mangler dokumentasjon på enkelte el-arbeider anbefales det en kontroll.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	46			46	
Innlasset balkong.			12	12	
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	46	5	12		
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		
Innlasset balkong.			Innlasset balkong
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Ny membran på badet i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Maria Iselin Ajer Zoulakis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1543		0	3962.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Utsikten 17

Hjemmelshaver

Glomma Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Glomma Borettslag	950646683			Maria Iselin Ajer Zoulakis

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

31

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel fellesgjeld og formue.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt og usjenert til på enden av Lahellemoen i Fredrikstad. Det er kort vei til bussholdeplass og søndagsåpen nærbutikk Joker i Lislebyveien. Forøvrig kort avstand til sentrum med sine butikker, servicetilbud og bryggepromenaden med sine utesteder og restauranter. Fra sentrum er det videre kort vei til Kråkerøysiden med Fagskolen og Høgskolen i Østfold. Jernbanestasjonen og fergestedet med gratisferge over til Gamlebyen ligger en kort gåtur unna.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt i borettslaget, med dels fjell i dagen og dels opparbeidet med beplantning. Etablert terrasseplattning på siden av blokken med flott utsikt. Asfaltert, felles parkeringsplass. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Boligblokken er fundamentert på fjell, støpt gulv på grunn. Videre er boligblokken bygget med bærende konstruksjon i plasstøpt betong. Utvendig er boligblokken kledd med fasadeplater/teglstein/panel. Det er flat takkonstruksjon som er tekket med asfalt/folie. Vinduer og balkongdør i PVC med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RV7755>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Maria Iselin Ajer Zoulakis

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Utsikten 17

1604 FREDRIKSTAD

3107-208/1543/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1111260001

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Progruppen AS

Beskrivelse av arbeidet: Membran på bad

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging og varmekabler. Utført av faglærte men ikke i regi av et firma.

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

♦ **Ja**

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

Se prosjektperm (godkjenning).

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Sett rotte på utsiden av blokken og vært i kontakt med styreleder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Oppkobling av inventar til bad, servant, dusj og toalett.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp ny stikkontakt på bad. Satt opp av faglært, men ikke i regi av firma.



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Borettslaget har solgt en del av tomt, dette hindrer ikke utsikt eller annet.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Utsikten 17 - Nabolaget Bydalen/Lahellemoen - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Utsikten Lislebyveien Linje 110, 120	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	13 min 1.2 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	17 min 1.5 km

«Bydalen ligger sentralt til det meste: Togstasjon, Gamlebyen, sykehus, bykjernen i Fredrikstad og er samtidig et rolig lite nabolag bestående av hovedsak eldre boliger med sjel :-))»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

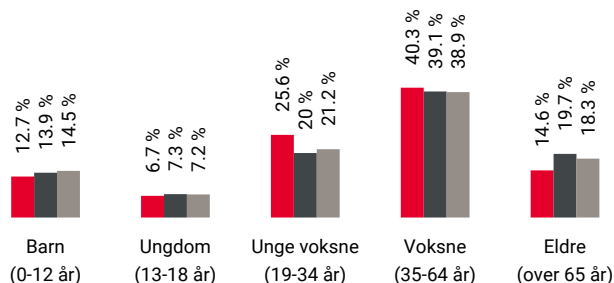
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bydalen/Lahellemoen	2 129	1 067
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kiæråsen barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.4 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 39 barn	13 min 1.1 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	24 min 1.7 km

Dagligvare

Joker Lislebyveien PostNord, søndagsåpent	6 min 0.6 km
Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	16 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



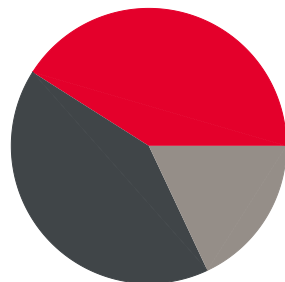
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100

Sport

⚽ Lundheim balløkke	11 min	🚶
Ballspill	1 km	
⚽ Glemmen videregående	17 min	🚶
Aktivitetshall	1.5 km	
🏊 Centrum Helsestudio	16 min	🚶
🏊 Family Sports Club Fredrikstad	16 min	🚶

Boligmasse



- 41% enebolig
- 41% blokk
- 18% annet

«Kort vei til alt. Fredelig og sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Torvbyen

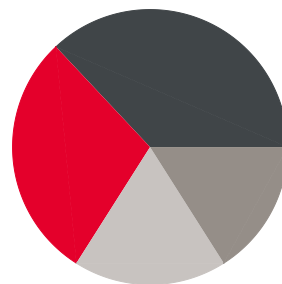
18 min 🚶



Vitusapotek Hassingen

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



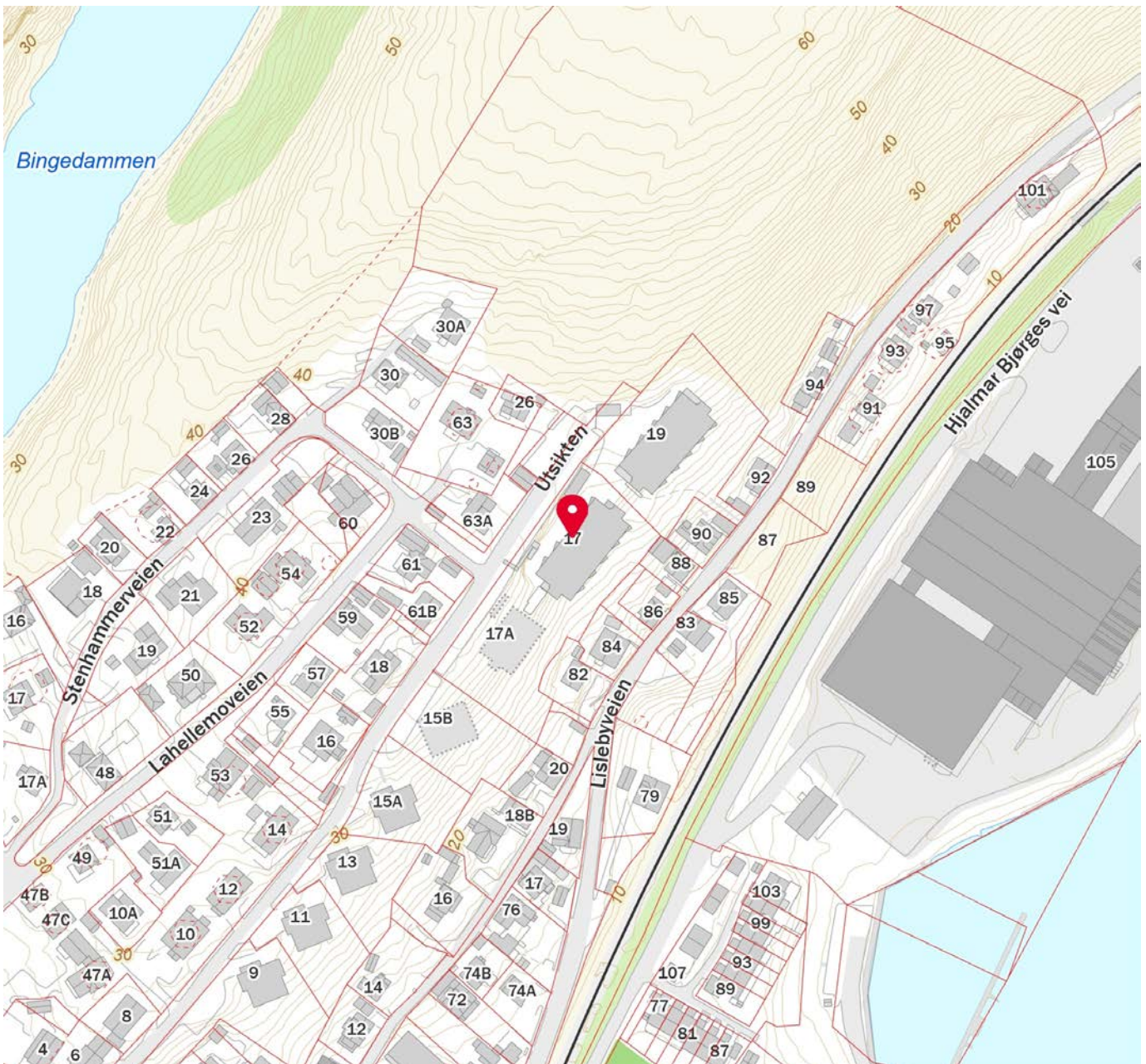
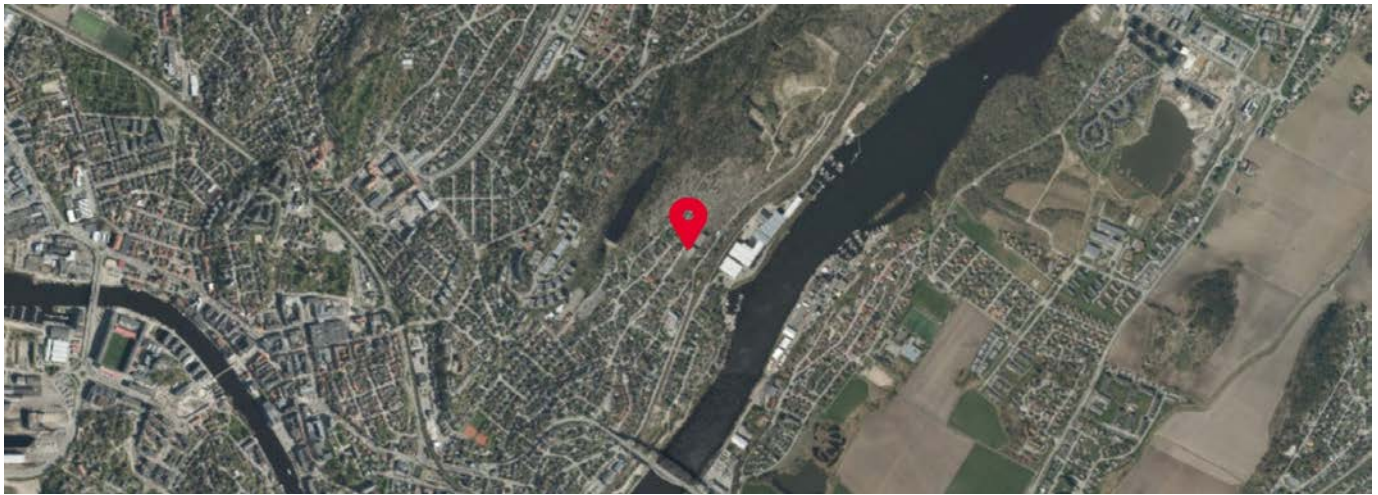
0%

53%

- Bydalen/Lahellemoen
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

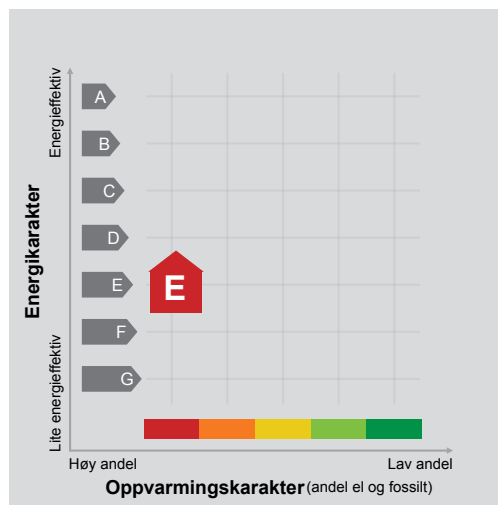
		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Utsikten 17
Postnummer	1604
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	1543
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13393508
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-203097
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1972

Bygningsmateriale:

BRA: 46

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Utsikten 17	13393508	H0301	0	0	31

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1972

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	19 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m ²
Oppvarmet BRA	46 m ²
Totalt BRA	46 m ²
Oppvarmet luftvolum	110 m ³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,45 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	126,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,42
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,77
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.12.2019

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	97,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	167,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 492 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	206,35 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 617 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	197,03 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 063 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 492 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 492 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

AKTIV FREDRIKSTAD AS
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Andreas Strandli-Halvorsen
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Deres ref.: 1111260001 . Vår ref.: 3571-1-31

Dato: 12.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: GLOMMA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 950646683
Andelseier: Zoulakis, Maria Iselin Ajer
Medeier:
Leilighetsnummer: 31
Adresse: Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 31
Gnr. 208
Bnr. 1543

Borettsinnskudd: Kr. 49 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78963531.
- 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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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: Nei. Lettere vaktmestertjenester/trappevask. Parkering: Felles parkeringsplass Ansvarlig for nøkkelbestilling: Kontakt OBOS Østfold, systemnøkler. Borettslaget eier tomten. Areal: 3963,7 kvm. Varmt vann er inkludert i felleskostnader. Borettslaget avholdt ekstraordinær generalforsamling 04.02.2025, der det ble vedtatt enstemmig muligheten for å selge deler av borettslagets tomt til Radin Eiendom.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	114284326
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,16%
Restsaldo	1 162 765,00
Innfrielsesdato:	01.07.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207954802
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%

Restsaldo	3 425 027,00
Innfrielsesdato:	30.07.2046
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: 4 849,08,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 849,08	

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:	722,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 733,-
Annen formue:	25 157,-
Gjeld:	119 496,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	114284326
Restsaldo:	29 266,35
Kapitalkostnader:	4 536,41
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207954802
Restsaldo:	86 218,16
Kapitalkostnader:	585,88
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 115 484,51,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner 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/Tom Roar Nilsen, e-post: glomma@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3571

GLOMMA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GLOMMA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 kl. 18:00, Bomberommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i GLOMMA 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

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Roar Andersen foreslått. Protokollvitne(r) foreslås og velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3571-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 103 372

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 103 372, styreleder har egen avtale på deler av beløpet

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det er ikke valgkomite, dette er et forslag fra sittende styre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Roar Nilsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jens Oluf Westgaard

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Siri Skrede
-

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kent Erik Bøhmer

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jens Oluf Westgaard
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det er gjennomført 3 styremøter fra forrige ordinære generalforsamling, et befaringsmøte med utbygger og en ekstraordinær generalforsamling.

Det har ikke vært behov for flere møter. En del saker løses uten styremøte, det gjelder små reparasjoner og andre oppgaver.

Under budsjettforhandlingene høsten 2024 ble økonomien gjennomgått. Det ble utarbeidet et budsjett som øker felleshusleien i 2025 med 8 %. Prisene på alle tjenester og varer øker fortsatt mer enn tidligere år. Vi håper at rentene kan gå noe ned i 2025. Foreløpig har det ikke skjedd, hvor lengre det går ut i året jo mindre vil det si for kostnadene. Kommunale avgifter for 2025 vil også øke mye mer enn konsumpris indeksen. Det er tatt høyde for 20 % på vann. Det er varslet halv moms kanskje sent august, det ligger en oppside der også.

Det vil brukes en del på fasade ut mot Glomma, kostnader per nå er ukjent. Det var planlagt at noe av det skulle blitt utført høsten 2024, men det er blitt forsinket. Vi har derfor ingen kostnader som kunne vise oss hva resten kan koste. Det er satt inn et beløp på 1000000. Det er mye usikkerhet i størrelsen på beløpet.

Det må lånes opp til dette arbeidet, det er for stor beløp til å ta over ordinær drift. Styret vil holde dere orientert om fremdriften.

Det er satt av også 100000 til annet vedlikehold, det kan være vinduer og dører som må repareres eller byttes..

Det er gjennomført en ekstraordinær generalforsamling i 2024. Det har vært arbeidet med et forslag på å skille ut en tomt og gi en utbygger opsjon på kjøp..

Det har tatt litt tid fra de første samtalene startet. Opprinnelig forslag ble ikke godtatt av styret, det ville påvirket antall parkeringsplasser. Det ble endret slik at borettslaget opprettholder alle gjesteplasser.

Det ble stemt over forslaget på å gi utbygger en opsjon på å kjøpe denne tomten for 3500000. Alle de som deltok på ekstraordinær generalforsamling stemte for forslaget.

Prosessen for å få det godkjent i kommunen pågår i disse dager, det kan ta tid.

Om det godkjennes er det planlagt å bruke dette beløpet til fremtidig vedlikehold, eventuelt å nedbetale deler av borettslagets lån for å redusere felleshusleien.

Det er lagt opp til et ca. «0» budsjett for kontantstrømmen uten lånebeløp som vil finansiere fasadeutbedring. Det er vedtatt å bruke midler på kun høyst nødvendige saker i hele 2025, pga. de store kostnadsøkningene.

Om litt over 4 år er nedbetaling av husbanklånet ferdig, det påvirker muligheten for hver og en med lavere rentefradrag slik det har vært de siste årene som kommer på selvangivelsen. Meste parten er nå avdrag, da det er annuitetslån.

Det er utført diverse små reparasjoner i 2024, det ble ødelagt en innvendig gangdør etter en slåsskamp, flere andre tilsvarende dører er har hatt små reparasjoner.

Det tok litt tid for å få tak i egnet vindu i den ene døren.

Oppdages det feil i fellesområder eller noe som ser ut til å bli en skade, varsles dette til styret så for som mulig. Det er ofte billigere å reparere i forkant før skadeomfanget blir stort.

Det samme gjelder om det oppdages skader inne i leilighetene som kan forårsake f.eks. vannlekkasjer.

Vi har hatt en vannlekkasje dette året. Det var en feil som hang igjen etter byggeåret.

Det var feil fall på et rør, det tettes med tiden og medførte en vannlekkasje. Det ble brukt forsikring på dette, det medførte bruke av egenandel.

Det er fortsatt noe støy fra enkelte beboere, det oppfordres til å lese ordensreglene og forholde seg til disse. Når man bor sammen i en bygningsmasse som er noen år, er det mer lytt enn i nye bygg. Det er viktig at alle kan ha det hyggelig og ikke føle ubehag med støy til alle tider.

Styret følger nøye med på dette og tar tak i eventuelle klage saker fortløpende.

Det er gjennomført årlig sjekk av røykvarslere og slukke utsyr i regi av Norsk Brannvern også dette året.

Husk at det er viktig å melde ifra om aktuell dato ikke passer slik at dette arbeidet gjennomføres effektivt.

I hovedsak er beboerne flinke til å være hjemme ved varslet kontroll og melder ifra om det ikke passer. Det medfører ekstra kostnader om Norsk Brannvern må komme mange ganger.

Det ble ikke leid inn konteiner dette året slik at beboerne kunne kaste annen søppel.

Det vil bli leid inn en konteiner våren 2025. Det vil bli sendt ut varsel via Vibbo.og hengt opp lapper på inngangsdørene.

Det er etablert felles elbil ladeanlegg dette året. Om flere ønsker å bruke dette, kan dere ta kontakt med styreleder for å skrive avtale og få tilgang via app.

For normal kjøring koster det 500 kr. per måned, gjelder ikke for bilbruk i jobbkjøring. Da vil det settes en annen pris i avtalen. Det gjelder per bil.

Parkeringsplassene der ladeanlegget står skal kun brukes for lading av elbil. Når lading er ferdig må bilen flyttes.



Til generalforsamlingen i Glomma Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Glomma Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3591 Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 10. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

GLOMMA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 646 683, KUNDENR. 3571

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		758 646	818 046
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		234 178	298 374
Tilbakeføring av avskrivning	14	10 640	10 640
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-362 587	-367 110
Innsk. øremerk. bankkto		-2 331	-1 304
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-120 100	-59 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		638 546	758 646

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	867 524	1 007 090
Kortsiktig gjeld	-228 978	-248 444
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	638 546	758 646

GLOMMA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 646 683, KUNDENR. 3571

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 098 500	1 907 760	2 099 000	2 266 920
Ladeinntekter EL-bil		2 000	0	0	0
Andre inntekter	3	28 672	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 129 172	1 907 760	2 099 000	2 266 920
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 750	-12 972	-13 780	-14 600
Styrehonorar	5	-97 520	-92 000	-97 520	-103 372
Avskrivninger	14	-10 640	-10 640	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 000	-7 420	-8 500
Forretningsførerhonorar		-119 850	-113 815	-120 628	-127 000
Konsulenthonorar	7	-9 665	-10 938	-2 000	-5 500
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 500	-8 400
Drift og vedlikehold	8	-265 557	-105 854	-204 000	-1 139 000
Forsikringer		-188 582	-169 122	-173 840	-209 000
Kommunale avgifter	9	-428 389	-354 352	-378 492	-488 942
Energi/fyring		-112 810	-120 888	-140 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 183	-193 215	-205 958	-237 801
Andre driftskostnader	10	-152 744	-188 407	-122 250	-134 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 631 690	-1 387 204	-1 485 388	-2 617 115
DRIFTSRESULTAT		497 482	520 556	613 612	-350 195
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 556	28 106	16 000	16 000
Finanskostnader	12	-293 860	-250 289	-294 000	-298 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-263 304	-222 183	-278 000	-282 600
ÅRSRESULTAT		234 178	298 374	335 612	-632 795
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		234 178	298 374		

GLOMMA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 646 683, KUNDENR. 3571

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 086 458	12 086 458
Tomt		64 276	64 276
Andre varige driftsmidler	14	548 106	558 746
Miljøbankkonto, øremerket		72 410	61 555
SUM ANLEGGSMIDLER		12 771 251	12 771 036
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		500	0
Forskuddsbetalte kostnader		222 746	216 183
Driftskonto OBOS-banken		410 618	465 404
Driftskonto OBOS-banken II		5 999	5 999
Sparekonto OBOS-banken		227 661	319 504
SUM OMLØPSMIDLER		867 524	1 007 090
SUM EIENDELER		13 638 775	13 778 126
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		6 417 633	6 183 454
SUM EGENKAPITAL		6 421 633	6 187 454
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 978 603	5 341 190
Borettsinnskudd	16	1 941 000	1 941 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	68 561	60 037
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 988 164	7 342 227
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		45 548	49 048
Påløpte renter		39 166	51 694
Påløpte avdrag		144 265	147 703
SUM KORTSIKTIG GJELD		228 978	248 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 638 775	13 778 126
Pantstillelse	18	11 695 000	11 695 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 06.03.2025
Styret i Glomma Borettslag

Tom Roar Nilsen /s/

Kent-Erik Bøhmer /s/

Jens Oluf Westgaard /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 098 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 098 500

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gjensidige Forsikring	28 672
SUM ANDRE INNETEKTER	28 672

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 750
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 750

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 97 520.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-9 665

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-81 273
Drift/vedlikehold elektro	-118 919
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 125
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 240
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-265 557

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-64 640
Kommunale avgifter	-363 749
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-428 389

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-38 201
Renhold ved firmaer	-109 018
Andre fremmede tjenester	-739
Trykksaker	-1 283
Andre kontorkostnader	-883
Bank- og kortgebyr	-2 424
Velferdskostnader	-196
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-152 744

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 537
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 488
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 423
Andre renteinntekter	108
SUM FINANSINNTEKTER	30 556

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-76 712
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-217 148
SUM FINANSKOSTNADER	-293 860

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1972 (stiftet 1983)	4 795 160
Utelys 2008	25 563
Elektrisk lysstyring	215 975
Rahabilitering 1996/1999	7 049 760
SUM BYGNINGER	12 086 458

Tomten ble kjøpt i 1982.

Gnr.208/bnr.1543

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Kostpris	532 032
Avskrevet tidligere	-143 641
Avskrevet i år	-10 640
	377 751
Uteanlegg	
Kostpris	170 355
	170 355
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	548 106

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 640
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1999	-5 850 000
Nedbetalt tidligere	4 100 633
Nedbetalt i år	286 055
	-1 463 312

OBOS BOLIGKREDITT AS(OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 831 767
Nedbetalt tidligere	239 944
Nedbetalt i år	76 532
	-3 515 291

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-4 978 603
-------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-1 941 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 941 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-68 561
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-68 561

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 941 000
Pantelån	4 978 603
Påløpte avdrag	144 265
TOTALT	7 063 868

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

Bygninger	12 086 458
Tomt	64 276
TOTALT	12 150 734

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 3571 Selskapsnavn: GLOMMA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3571
GLOMMA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GLOMMA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

4. februar 2025 kl. 18:00, Bomberommet i kjelleren i borettslaget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Stemme over salg av deler av tomten

Med vennlig hilsen,

Styret i GLOMMA 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

Styreleder Tom Roar Nilsen velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som fører av protokollen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Stemme over salg av deler av tomten

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er kommet et tilbud om en opsjon på salg av deler av tomten mot sør, der det skal søkes om å sette opp 6 leiligheter.

Styrets innstilling

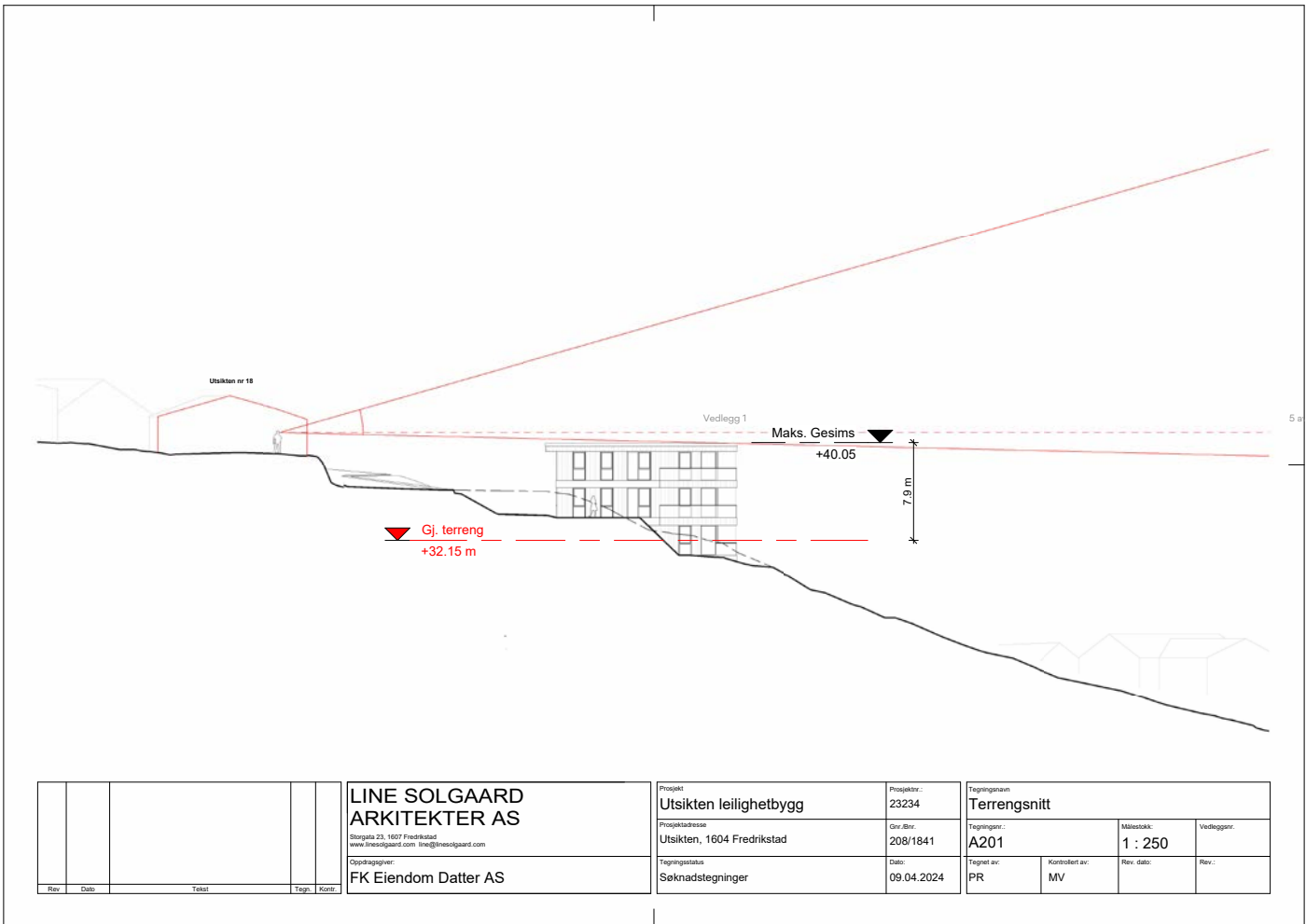
Styret har behandlet tilbudet fra Radin Eiendom i styremøte, styret er positive til å selge. Eierne skal stemme om de sier ja. Det kreves 2/3 flertall for å gjennomføre dette.

Forslag til vedtak

Selge deler av tomten for 3500000. Midlene vil brukes til fremtidig vedlikehold.

Vedlegg

1. A201-Terrengsnitt.pdf
 2. Tilbud på kjøp av del av tomt gnr 208, bnr 1543 tilhørende Glomma borettslag desember 2024.pdf
 3. A312-Fasade sør-vest.pdf
 4. A401-Perspektiv 1.pdf
-



Rev.	Dato	Tekst	Tegn. Kont.

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS Storgata 23, 1607 Fredrikstad www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com
Oppdragsgiver: FK Eiendom Datter AS

Prosjekt Utsikten leilighetbygg	Prosjektnr.: 23234
Prosjektadresse Utsikten, 1604 Fredrikstad	Oppr. år: 208/1841
Tegningsstatus Søknadstegninger	Dato: 09.04.2024

Tegningsnavn Terrengsnitt			
Tegningens nr.: A201		Målestokk: 1 : 250	Vedlegg nr.:
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato:	Rev.:

X\$QU\ e + j X" + e e:1e X" @2X QOW 2X PTSR >X X '

" 2 (2 :1 (:X 2X XQT URV VUX X X} e '\$QU\ e + j \ e:1
eX 1 ++ :2 X 1 j2 X ej\ 2 m :1' :X + " } e:1e \ } + e\ 'e
PTSR >X X ' \ e" ' :11j2 e + QX 2 @+:11" :X ee\ + " @ :X 2X
X\$QU\ e + j \ 1 :X :+ :1 2 + ee X"11 e ++ " e + \ :X + +
22 2 je "2 2 P QOQU

æ æ æ

>:Xje\ e2 2 X Xj2 e :X :+ e

æ (e" + X :X "++ ':\ e2" X '2 ee e e + je} ' + 2 " } 2 :11 2 l
" ' 2 } + + "2 + e j2 X :Xje\ e2 2 " } " e e:1e 2 } + 'j22
e:1e 2 1 X"11 e ++ " e + \ ' ' '2 ee \ :UU 1:e :X ee\ + " e X
:X} " + e2 2

æ " e je\ e \ 2 2 X" + j++1" ' e X" @ e + (:X Æ Æ2 e X "++
UX:\ \ 2 X 1 1:e X"11 e ++ " e + \

æ " X\ :1 e ' ' \ 'j++ } X ee 2 + X"11 e ++ " e + \ 22 2 je "2
" 2 (2 :1 2 X ee 1 2 ' ' U+ ' e e + Æ j++ X " } e" + 2

æ a 2 + ee X"11 e ++ " e + \ 1 2 \ 2 X"11 e ++ " e + \ \ :1 ' '
1 2 \ e 2 X"11 e ++ " e + \ \ :1 UÆ' + " e "2 + e U: + e \ ' \
X ee X \ 2 e e + e" e\ :X} " + e X 2 « :X 2 + " } \$QX + \ :

æ æ æ

æ ("X"2e X X "e e ' ' } + + X j'\ \$:2 " } U"X' X 2 \ "X " + \ :1 @
[Q\ 2 2 2 } + } X Æ Xj' " } '\$QX\ + X" } ÆX 2 :1 QOW PWSP
QOQT \ \ ' \ \ \ :1 } \ X 2 e 2' e U+ " \ \ X 2 " } 2 ee

æ X " + e e X Q2\ ' + Æ '\$QU X Ł" PUOO1Q \ } + " e ' " Xej
e 2 e 22 2 2 e 2' e X 2\ ee X\ e \ eX ' : e Sæ1 e X\ + e

>X X ' \ e" PQ PQ QOQS

1j2 } e F X1"2\ 2
" " + + X

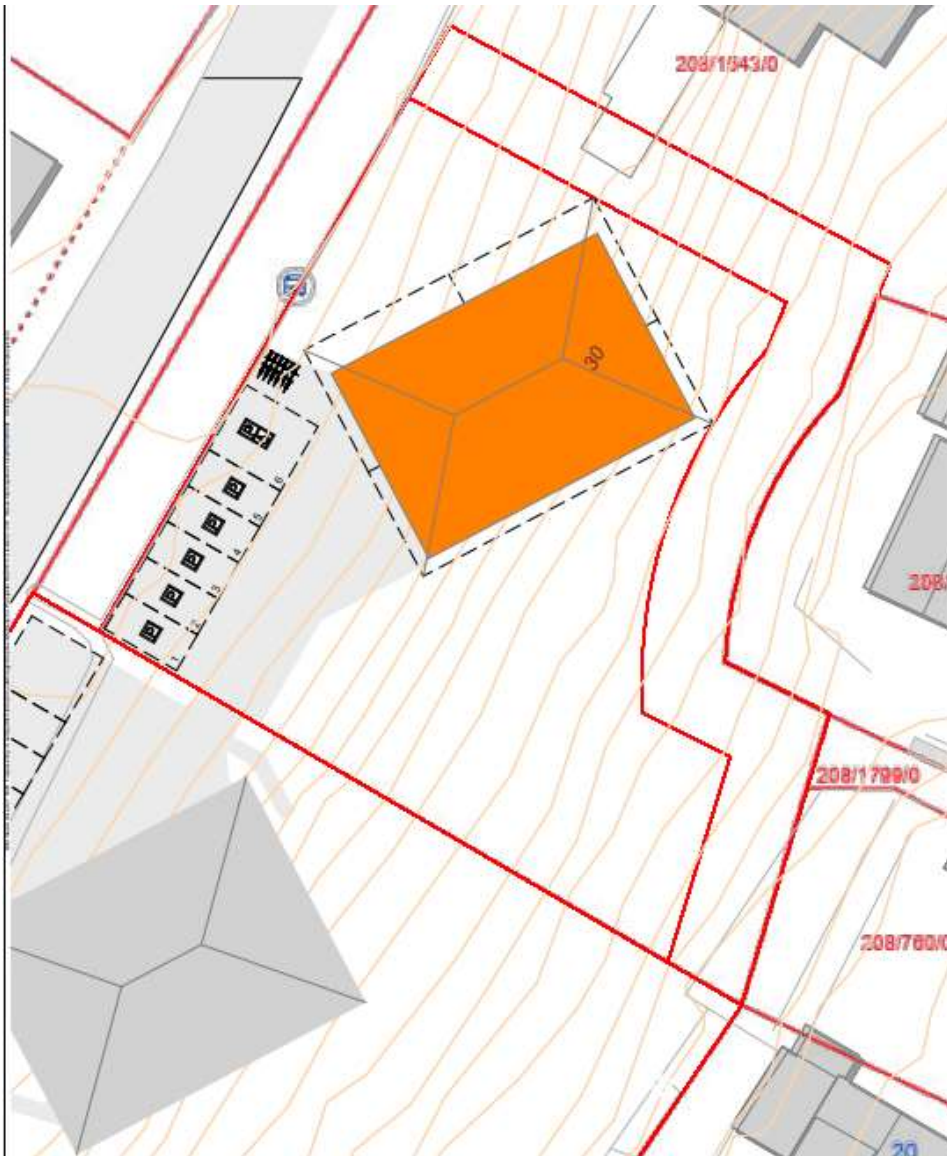
X"Xe \:1 } \ X L" "X "+ \:1 Q2\ ' \ '\$QUe

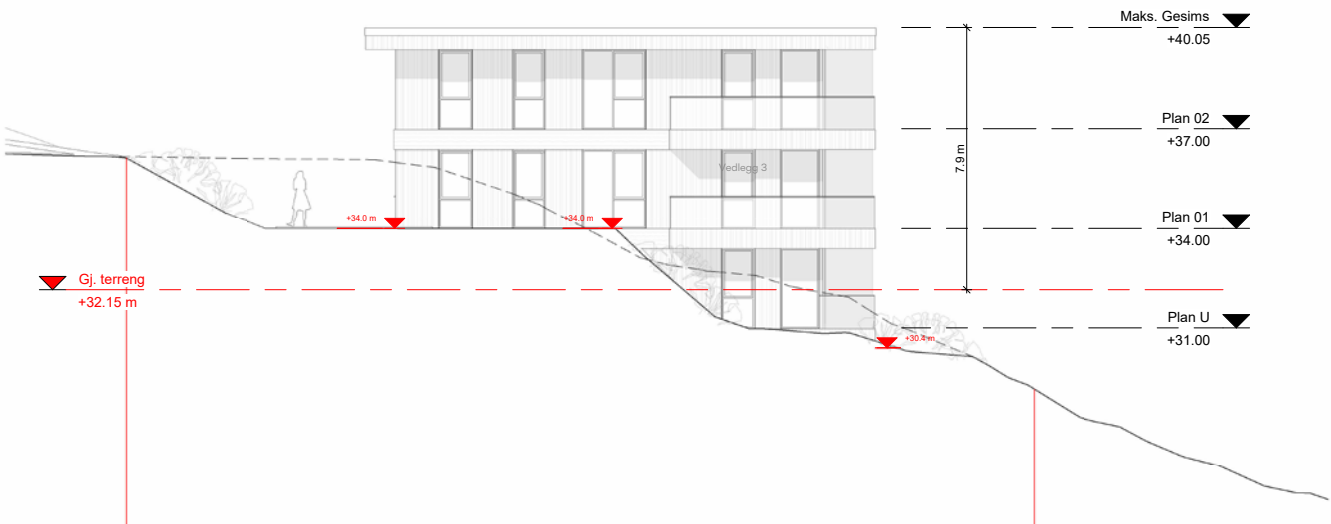


materesultat

1 626,7 m²

X~Xe \:1 } \ X t~ U+~\\ X 2 ~} e e +\}~X 2 \:1 X : '\$ 2e UÆ
 ~ ':1\ e ~+e\Æ ~e UæU+~\\ X 1:e } 2 :+ \ \+ ' X :X @





Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kont.

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad www.lineolgaard.com line@lineolgaard.com
Oppdragsgiver: FK Eiendom Datter AS

Prosjekt Utsikten leilighetbygg	Prosjektnr.: 23234
Prosjektadresse Utsikten, 1604 Fredrikstad	Oppr./Rev.: 208/1841
Tegningsstatus Søknadstegninger	Dato: 09.04.2024

Tegningens navn Fasade sør-vest			
Tegningens nr.: A312	Målestokk: 1 : 100	Vedlegg nr.:	
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato:	Rev.:



Rev.	Dato	Tekst	Tegn. Kont.

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS Storgata 23, 1607 Fredrikstad www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com
Oppdragsgiver: FK Eiendom Datter AS

Prosjekt Utsikten leilighetbygg	Prosjektnr.: 23234
Prosjektadresse Utsikten, 1604 Fredrikstad	Dir./Rev. 208/1841
Tegningsstatus Søknadstegninger	Dato: 09.04.2024

Tegningstittel: Perspektiv 1			
Tegningens nr.: A401		Målestokk:	Vedlegg nr.:
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato:	Rev.:

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.02.25

Selskapsnummer: 3571 Selskapsnavn: GLOMMA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for GLOMMA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950646683

Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Bomberommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tom Roar Nilsen

✓ 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. Registrers digitalt.

✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Roar Andersen foreslått. Protokollvitne(r) foreslås og velges i møtet.

✓ Vedtatt. Aleksander Andersen valgt som protokollvitne.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 103 372

Styrets innstilling

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 103 372, styreleder har egen avtale på deler av beløpet

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det er ikke valgkomite, dette er et forslag fra sittende styre.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom Roar Nilsen

Følgende stilte til valg:

Tom Roar Nilsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jens Oluf Westgaard

Følgende stilte til valg:

Jens Oluf Westgaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Siri Skrede

Følgende stilte til valg:

Siri Skrede

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kent Erik Bøhmer

Følgende stilte til valg:

Kent Erik Bøhmer

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jens Oluf Westgaard

Følgende stilte til valg:

Jens Oluf Westgaard

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for GLOMMA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950646683

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. desember kl. 09:00 til 6. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Kent Erik Bøhmer



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

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: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. valg av ny revisor

Forslag til vedtak:

PwC Assurance AS org.nr 834 836 912 velges til borettslagets revisor f.o.m. regnskapsåret 2025

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for GLOMMA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950646683

Møtet ble avholdt 4. februar kl. 18:00, Bomberommet i kjelleren i borettslaget.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder Tom Roar Nilsen velges

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som fører av protokollen.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne velges Kent-Erik Bøhmer

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Stemme over salg av deler av tomten

Det er kommet et tilbud om en opsjon på salg av deler av tomten mot sør, der det skal søkes om å sette opp 6 leiligheter.

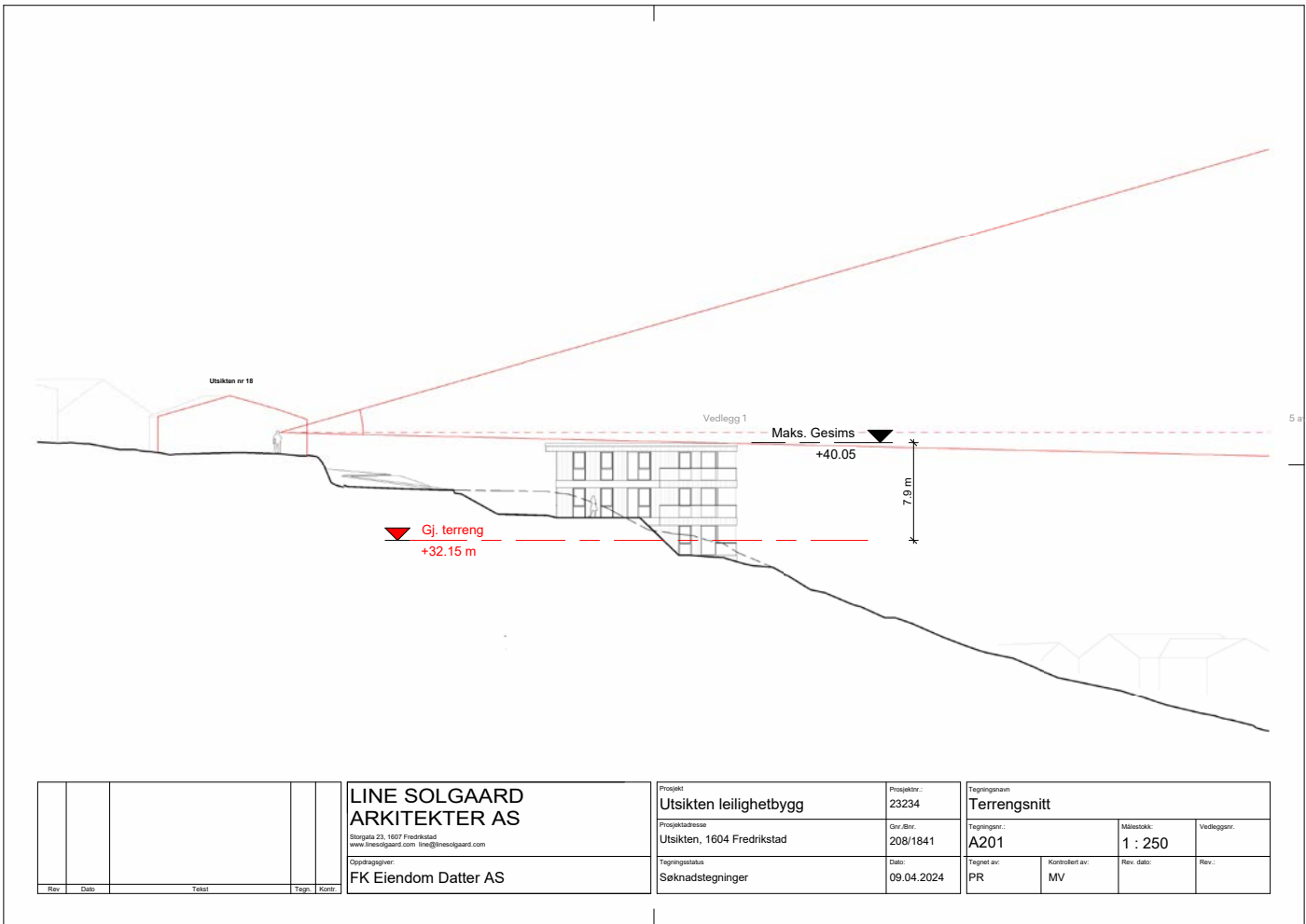
Styrets innstilling

Styret har behandlet tilbudet fra Radin Eiendom i styremøte , styret er positive til å selge. Eierne skal stemme om de sier ja . Det kreves 2/3 flertall for å gjennomføre dette.

Forslag til vedtak:

Selge deler av tomten for 3.500.000. Midlene vil brukes til fremtidig vedlikehold.

✓ Vedtatt. Enstemmig.



Rev.	Dato	Tekst	Tegn. Kont.

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS Storgata 23, 1607 Fredrikstad www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com
Oppdragsgiver: FK Eiendom Datter AS

Prosjekt Utsikten leilighetbygg	Prosjektnr.: 23234
Prosjektadresse Utsikten, 1604 Fredrikstad	Oppr. År: 208/1841
Tegningsstatus Søknadstegninger	Dato: 09.04.2024

Tegningsnavn Terrengsnitt		
Tegningens nr.: A201	Målestokk: 1 : 250	Vedlegg nr.:
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato:
		Rev.:

Kjøpstilbud – fradelt tomt fra Gnr 208, Bnr 1543 i Fredrikstad kommune

Radin Eiendom AS(RE) org.nr 925 637 769 gir herved et kjøpstilbud stort kr 3.500.000,- (tremillionerfemhundretusen) + omk. for del av tomt (se vedlegg) – Utsikten 17, Gnr 208, Bnr 1543 i Fredrikstad kommune tilhørende Glomma borettslag (GB) org. nr 950 646 683

Kjøpstilbud gis med forbehold om endelig gitt rammetillatelse for leilighetsprosjekt på tomten innen utgangen Q1 2026.

Forutsetninger rundt forbeholdet

- RE betaler for alle kostnader knyttet til utvikling av eiendommen. Herunder arkitekt mm. Byggesaken vil bli behandlet under forutsetning av at tomten vil kunne fradeles, slik at tomten med rammetillatelse ikke knyttes opp mot borettslaget i fremtidig drift og forvaltning.
- Det utstedes en generalfullmakt fra GB til RE for å håndtere alle nødvendige deler av prosessen frem mot rammetillatelse.
- Dersom det ikke skulle være gitt endelig rammetillatelse innen utgangen av Q1 2026 har Radin Eiendom AS en rett, men ikke plikt til å fullbyrde avtalen.
- Med endelig gitt rammetillatelse menes en rammetillatelse som ikke er påklaget. Evt. menes det en rammetillatelse som påklaget, behandlet politisk hos planutvalget og deretter sendt til Statsforvalteren(SV) for endelig avgjørelse og at den «står seg» hos SV.

- RE garanterer at det ikke vil bli reduksjon av parkeringsareal som GB disponerer i dag, Løsningen vil være å bruke avkjørsel fra vår eiendom 208/1841(RE får hjemmel i januar 2025), se skisse som viser en tenkt plassering av nytt bygg.
- Arealet det er ønskelig å kjøpe er ca. 1600m², se vedlagt kartutsnitt. I kartutsnittet er det tegnet inn en ny, tenkt grense(ytterste strek) og et 4-meters belte(innerste strek).

Fredrikstad 12.12.2024

Amund Tvette Hermansen
Daglig leder

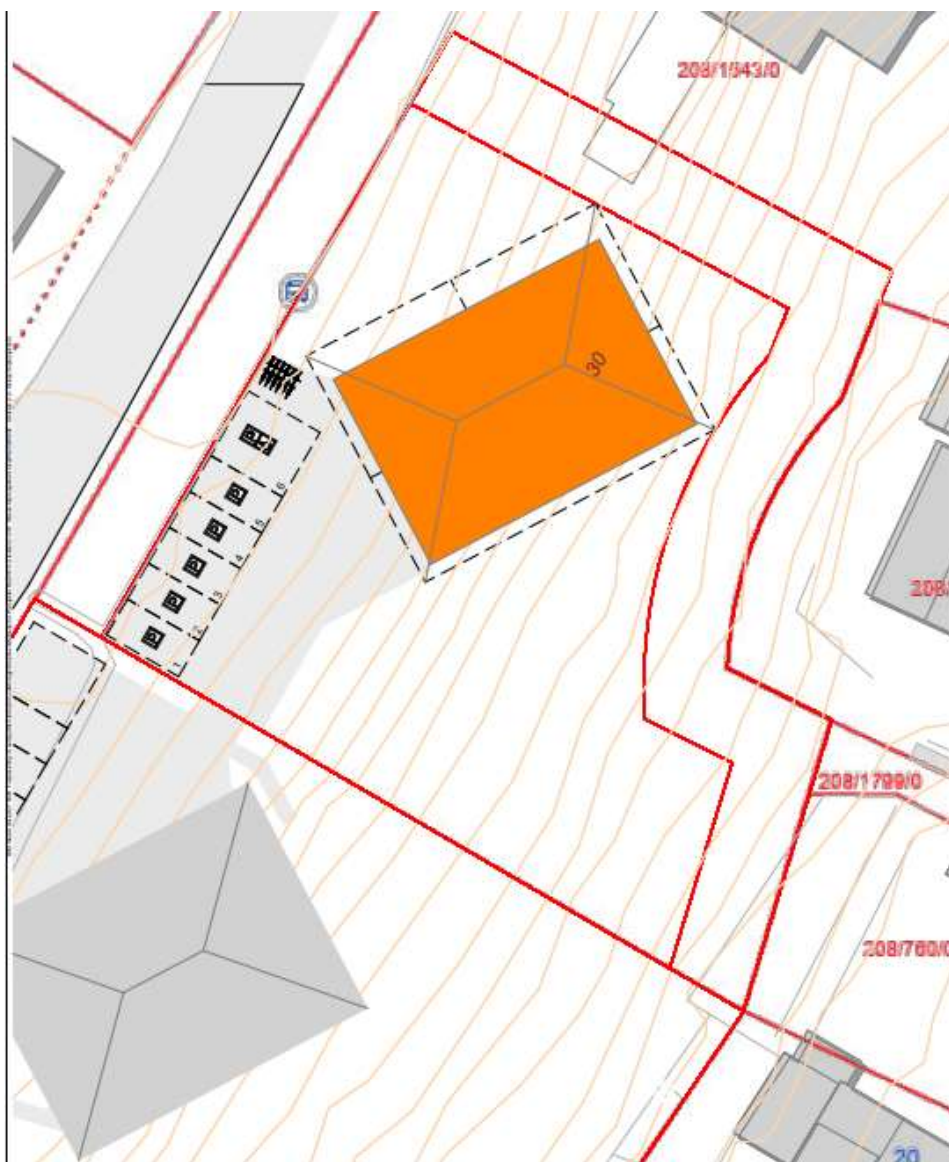
Kart som viser ca. areal som ønskes kjøpt.

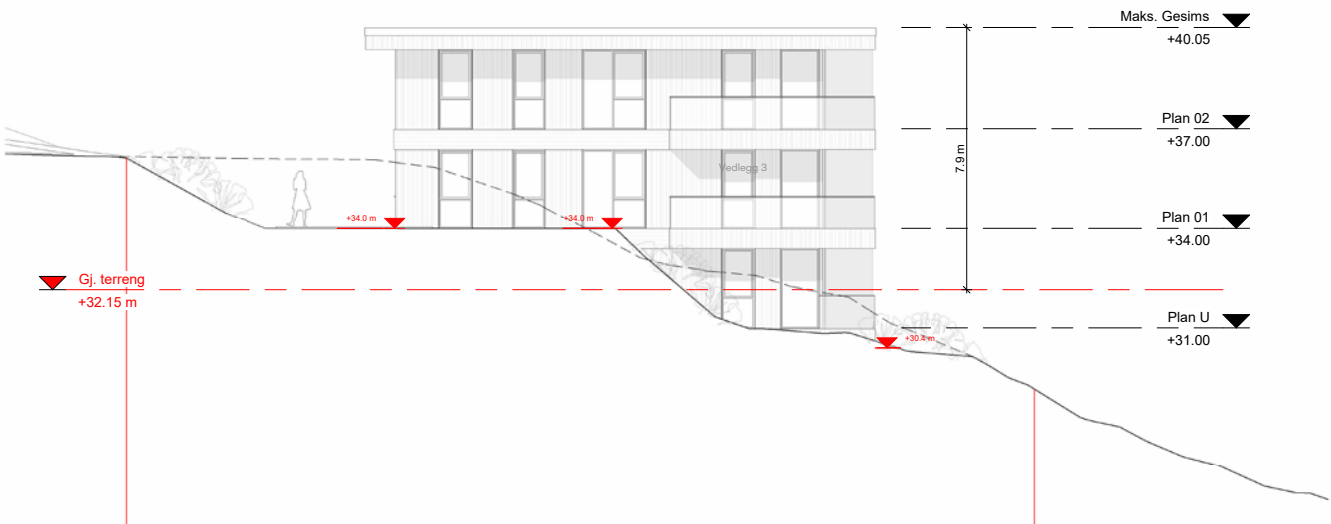


måleresultat

1 626,7 m²

Kart som viser ca. plassering av et tilsvarende bygg som er godkjent på 208/1841 med felles adkomst (altså at p-plasser mot veien beholdes slik de er for GB)





Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kont.

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad www.lineolgaard.com line@lineolgaard.com
Oppdragsgiver: FK Eiendom Datter AS

Prosjekt Utsikten leilighetbygg	Prosjektnr.: 23234
Prosjektadresse Utsikten, 1604 Fredrikstad	Oppr. år: 208/1841
Tegningsstatus Søknadstegninger	Dato: 09.04.2024

Tegningens navn Fasade sør-vest			
Tegningens nr.: A312	Målestokk: 1 : 100	Vedlegg nr.:	
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato:	Rev.:



Rev.	Dato	Tekst	Tegn. Kont.

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS Storgata 23, 1607 Fredrikstad www.lineolsgaard.com line@lineolsgaard.com
Oppdragsgiver: FK Eiendom Datter AS

Prosjekt Utsikten leilighetbygg	Prosjektnr.: 23234
Prosjektadresse Utsikten, 1604 Fredrikstad	Dir./Rev. 208/1841
Tegningsstatus Søknadstegninger	Dato: 09.04.2024

Tegningens navn Perspektiv 1			
Tegningens nr.: A401		Målestokk:	Vedlegg nr.:
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato:	Rev.:

Husordensregler for Glomma borettslag

vedtatt på generalforsamling 14.05.2014

(endret på generalforsamling 08.04.2015 og 30.09.2020)

1. Leilighetene må benyttes på en måte som ikke nedsetter borettslagets og nabolagets omdømme.
2. Framleie av leilighet er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra borettslaget. Utleier er ansvarlig for skader og ulemper.
3. Oppussing av våtrom skjer på den enkelte borettsshavers eget ansvar.
4. Ved oppussing skal det tas hensyn til andre i blokka, unngå boring og banking sen kveld og i helger.
5. Det skal være ro i leiligheten og blokka fra kl.23.00 til kl.06.00.
6. Musikkannlegg må brukes skånsomt av hensyn til naboer i blokka og nabolaget. Dette gjelder hele døgnet, av hensyn til eventuelt skiftarbeidende beboere.
7. I de tilfeller man ønsker en feiring bør naboene bli underrettet. Sett opp et notat.
8. Risting eller banking av tøy og tepper fra egen balkong må ikke forekomme.
9. Alle korridorer/trappeoppganger skal være tomme for søppel, sykler og andre eiendeler da dette er rømningsveier. Dette vil bli fjernet av styret dersom det ikke kan kobles til en person.
10. Inngangsdør til boder skal holdes låst.
11. Opphold i trappeoppganger og korridorer er ikke tillatt.
12. Røyking i trappeoppganger og korridorer er ikke tillatt.
13. Bil skal kun parkeres på markerte plasser. Eventuell bil nr. 2 og gjester, skal parkere på oversiden av trappa.
14. Sykkelboden skal være for sykler i jevnlig bruk. Andre sykler skal settes på egen bod. Ødelagte og hensatte sykler vil bli ryddet bort.
15. Avfall og søppel skal pakkes i poser. Papir og plast skal i egne beholdere. Vær forsiktig med ting som kan forårsake brann.
16. Kast ikke ting i toalettet som kan forårsake tilstopping.

17. Dyrehold skal søkes om. Vi skriver også kontrakt. Begge deler får man av styret.
18. Det tillates kun bruk av elektrisk grill på balkongene.
19. Klager skal fremføres til én av styrets medlemmer og i skriftlig form. Anonyme klager godtas ikke.
20. På grunn av skadedyr, er det ikke tillatt med fuglemating på eiendommen.
21. Avskiltede kjøretøy vil bli fjernet etter 30 dager, da vi har begrenset med plasser.
22. Hoveddører og dører i korridorer skal til enhver tid holdes lukket, så sant man ikke flytter ut eller inn.
23. Glass & Metall, Papp og Spesialavfall skal i egne beholdere. Styret har nøkkel til spesialavfall-beholder.
24. Styret skal ikke kontaktes angående TV og Internett. Ring Telenor ved problemer/spørsmål.
25. Ved tap av nøkler, må beboer stå for kostnaden ved å slipe opp nye.

Vedtekter

for Glomma Borettslag org nr 950 646 683

vedtatt på ordinær generalforsamling den 7. mai 2013,
endret på generalforsamling 10.03.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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 beslutes 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.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1543/0/0

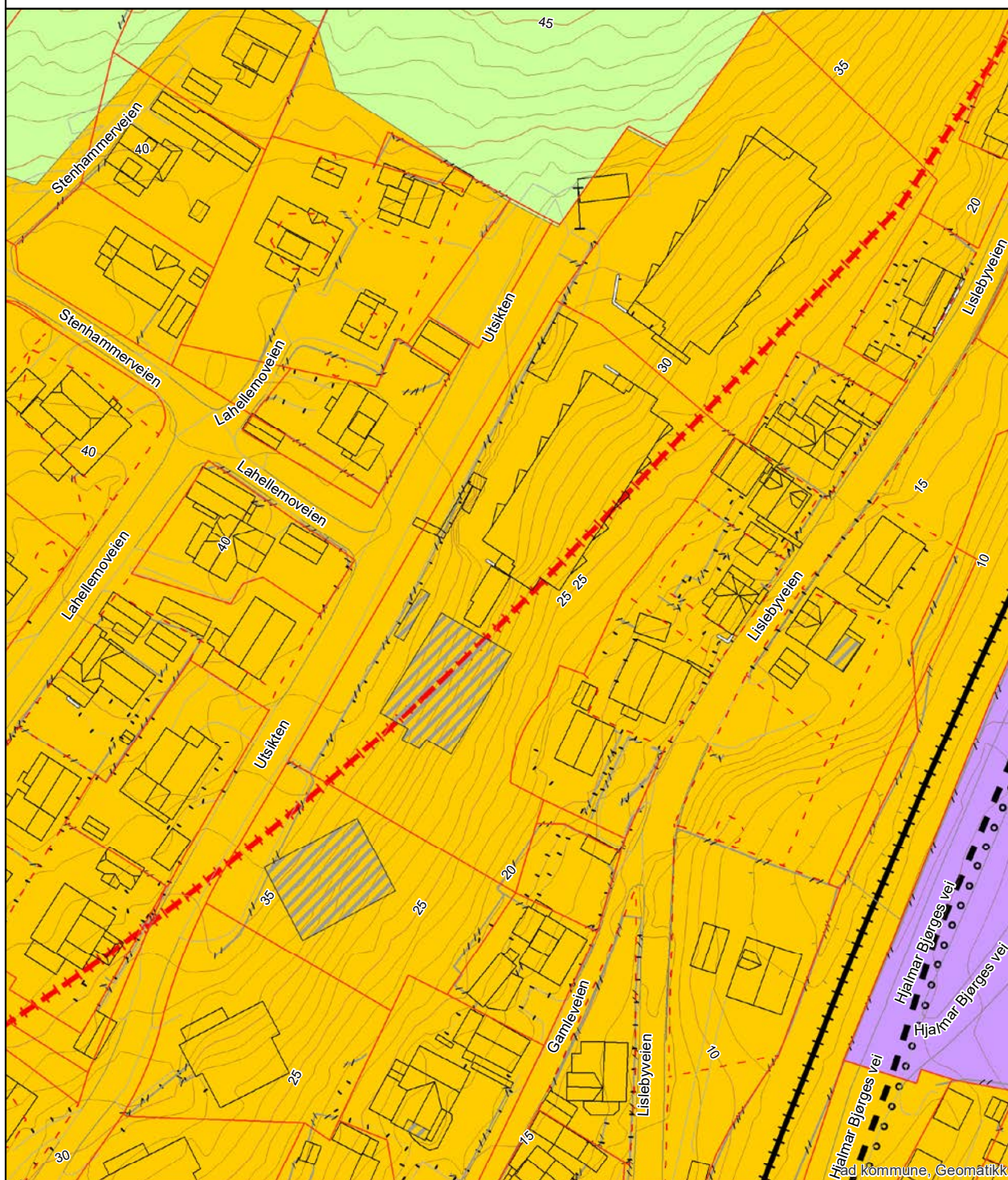
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-12



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.



Oversiktskart

Adresse: Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1543/0/0

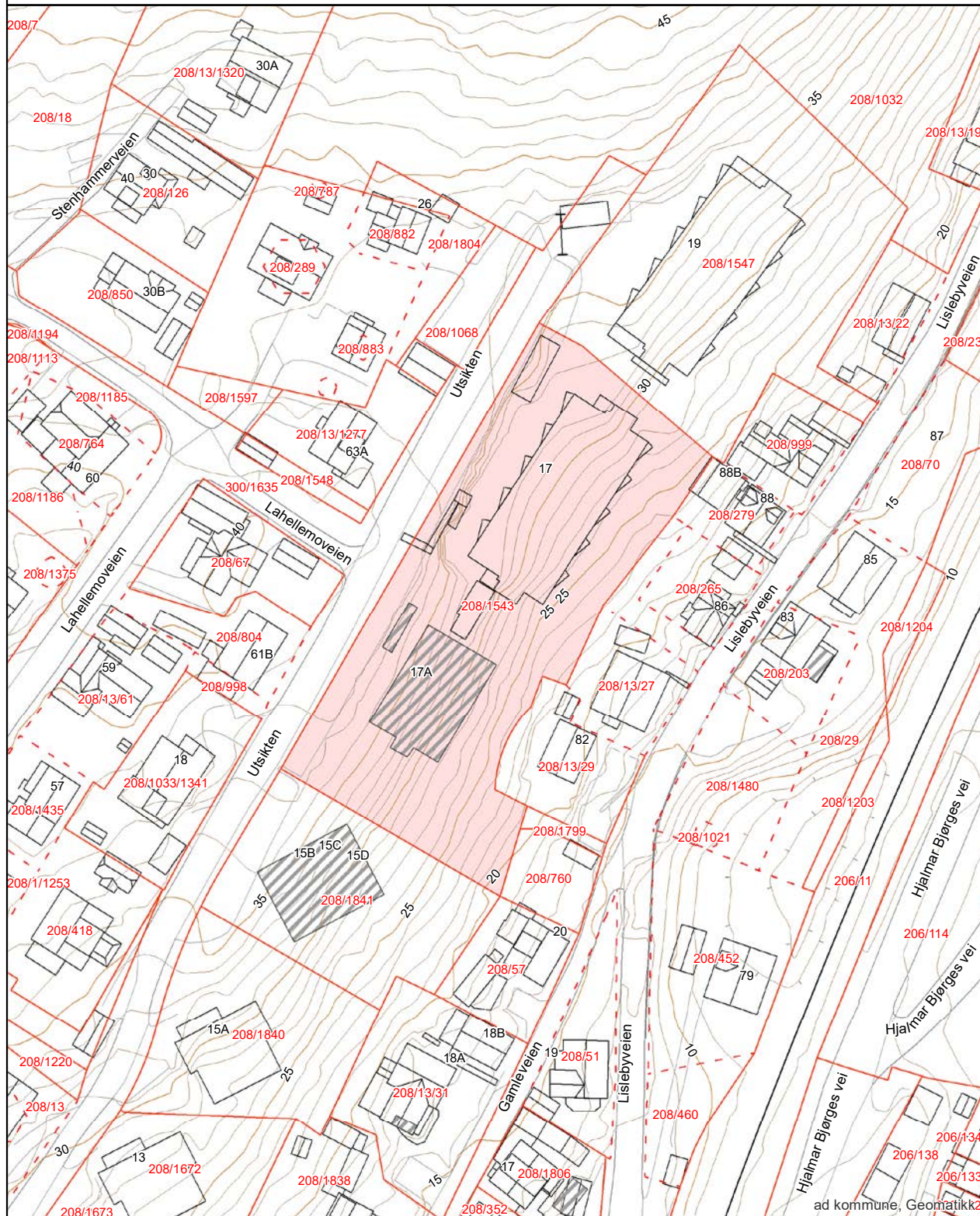


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-12



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



ad kommune, Geomatikk2

Matrikkelkart

Adresse: Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1543/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-12



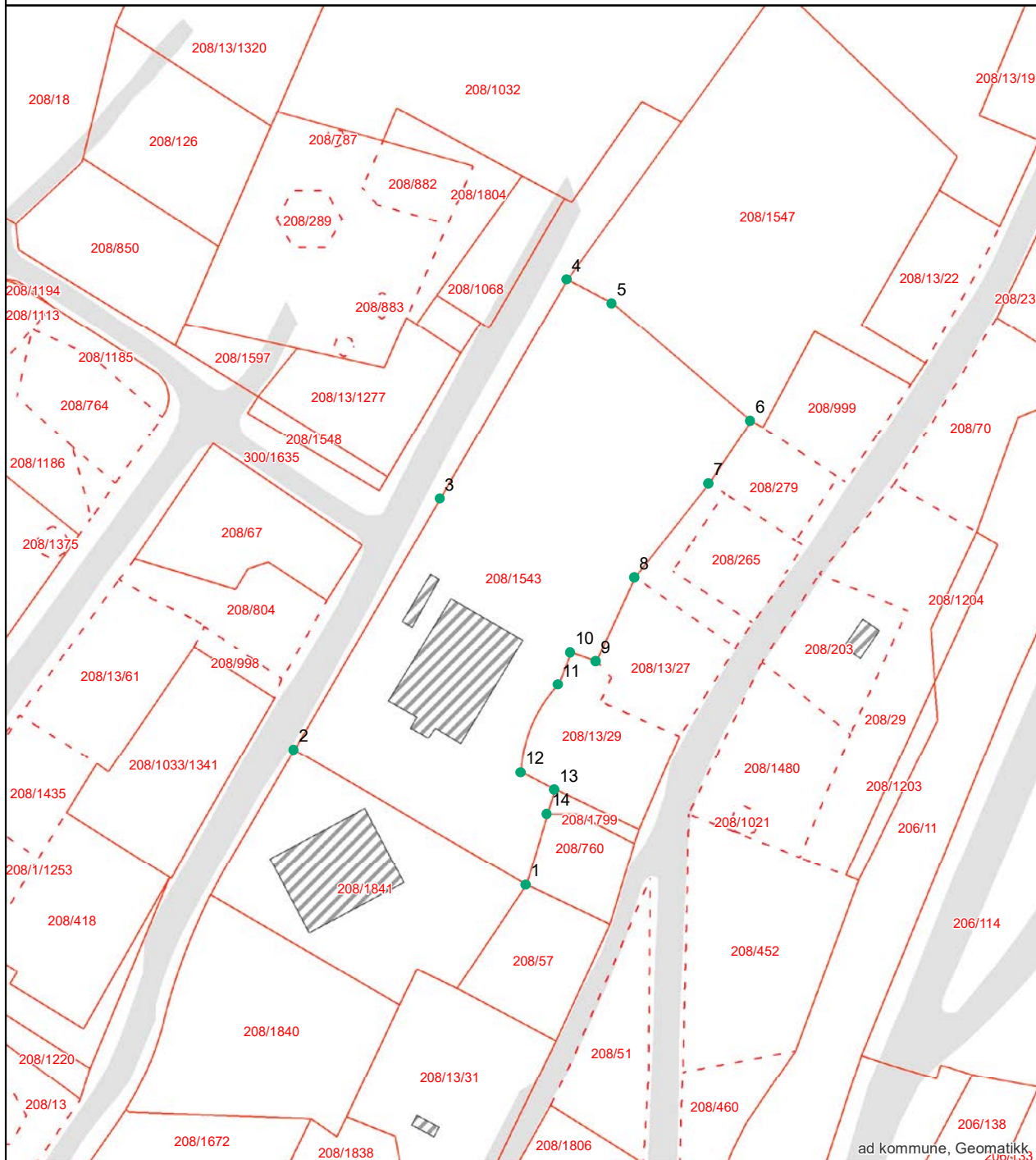
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3962.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565782.55665	611904.975647	Ikke spesifisert	49.33	Ukjent		Terrengmålt	14	0
2	6565807.28897	611862.320312	Ikke spesifisert	53.55	Ukjent		Terrengmålt	14	0
3	6565853.59693	611889.161669	Ikke spesifisert	46.57	Ukjent		Terrengmålt	14	0
4	6565893.86878	611912.50335	Ikke spesifisert	9.41	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
5	6565889.5016	611920.825594	Ikke spesifisert	33.4	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
6	6565867.89271	611946.268992	Ikke spesifisert	13.83	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
7	6565856.39191	611938.595881	Ikke spesifisert	22.07	Ukjent		Terrengmålt	14	0
8	6565839.08197	611924.933853	Ikke spesifisert	16.98	Ukjent		Terrengmålt	14	0
9	6565823.65983	611917.845418	Ikke spesifisert	4.96	Ukjent		Terrengmålt	14	0
10	6565825.28453	611913.1627	Ikke spesifisert	6.38	Ukjent		Terrengmålt	14	0
11	6565819.34446	611910.83857	Ikke spesifisert	17.91	Ukjent		Terrengmålt	14	25.011
12	6565803.22086	611903.984038	Ikke spesifisert	7	Ukjent		Terrengmålt	14	0
13	6565800.05045	611910.221263	Fjell	4.66	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6565795.60193	611908.85642	Fjell	13.61	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utleieholdingsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Hevn
	P	Parkering
	ES	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H433-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H433-2	Hensynssone flomfare
	H433-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H433-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H412-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H435-1	Hensynssone landbruk
	H435-2	Hensynssone friluftsliv
	H435-3	Hensynssone landskap
	H435-4	Hensynssone naturmiljø
	H435-5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H436-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H436-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H436-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H437-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
Tunnel		
På bakken		
Bro		
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

AREALFORMÄL

BERYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

AMFERDELSANLEG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				Regulativ 2020	Regulativ 2021	Regulativ 2022
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MEDTILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HENSYNSSONER

FLAYER.

[illegible] Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

ANDRE JURISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible]

Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer: 000001 für ein einzelnes Element, sonst
Diagramm für jeden Component	001		000-001	
Diagramm für Subsystem	002		000-002	
Diagramm	003		000-003	
Diagramm	004		000-004	
Diagramm	005		000-005	
Diagramm	006		000-006	
Diagramm	007		000-007	
Diagramm	008		000-008	
Diagramm	009		000-009	
Diagramm	010		000-010	
Diagramm	011		000-011	
Diagramm	012		000-012	
Diagramm	013		000-013	
Diagramm	014		000-014	
Diagramm	015		000-015	
Diagramm	016		000-016	
Diagramm	017		000-017	
Diagramm	018		000-018	
Diagramm	019		000-019	
Diagramm	020		000-020	
Diagramm	021		000-021	
Diagramm	022		000-022	
Diagramm	023		000-023	
Diagramm	024		000-024	
Diagramm	025		000-025	
Diagramm	026		000-026	
Diagramm	027		000-027	
Diagramm	028		000-028	
Diagramm	029		000-029	
Diagramm	030		000-030	
Diagramm	031		000-031	
Diagramm	032		000-032	
Diagramm	033		000-033	
Diagramm	034		000-034	
Diagramm	035		000-035	
Diagramm	036		000-036	
Diagramm	037		000-037	
Diagramm	038		000-038	
Diagramm	039		000-039	
Diagramm	040		000-040	
Diagramm	041		000-041	
Diagramm	042		000-042	
Diagramm	043		000-043	
Diagramm	044		000-044	
Diagramm	045		000-045	
Diagramm	046		000-046	
Diagramm	047		000-047	
Diagramm	048		000-048	
Diagramm	049		000-049	
Diagramm	050		000-050	
Diagramm	051		000-051	
Diagramm	052		000-052	
Diagramm	053		000-053	
Diagramm	054		000-054	
Diagramm	055		000-055	
Diagramm	056		000-056	
Diagramm	057		000-057	
Diagramm	058		000-058	
Diagramm	059		000-059	
Diagramm	060		000-060	
Diagramm	061		000-061	
Diagramm	062		000-062	
Diagramm	063		000-063	
Diagramm	064		000-064	
Diagramm	065		000-065	
Diagramm	066		000-066	
Diagramm	067		000-067	
Diagramm	068		000-068	
Diagramm	069		000-069	
Diagramm	070		000-070	
Diagramm	071		000-071	
Diagramm	072		000-072	
Diagramm	073		000-073	





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industrilager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg, avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde(på land)
	Brukar		Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning(skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøyelsespark
	Regulert tomtengrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåthavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		Hotell med tilhørende anlegg		Annet trafikkområde(på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Bevertning		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Garasjeanlegg		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		Bensinstasjon		Skilype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje/-grense		Annet byggeområde		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		LANDBRUKSOMRÅDER		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdsplass
	Stoyskjerm		Område for jord- og skogbruk		Leirplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for jordbruk(*)		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelser		Område reindrift		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrenser		Område for gartneri		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrenser		Område for parsellhager		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Annet landbruksområde		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		Kjøreveg		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrenser		Gate med fortau		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Annen veggrunn		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Gang-/sykkelvei		Park(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Sykkelvei		Parkbøtte i industristrek		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Gangvei		Campingplass		Forretning/Offentlig
	Kommunegrenser		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Friluftsområde(på land)		Kontor/Industri
	Reguleringsplan - bestemmelser		Fortau(*)		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Offentlig
	Fareområde		Gateun		IDRETTSANLEGG SOM IKKE ER OFFENTLIG TILGJENGELIG		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde		Torg		Golfbane		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde		Forts..		Grav- og urnelund		Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
	Fornøyselsområde				Privat småbåtanlegg(land)		Annet kombinert formål
	Røkkeløgeområde				Privat småbåtanlegg(sjø)		Unyansert formål(kun for eldre planer)
	Reguleringsplan - formal				Område for anlegg i grunnen		Reguleringsplaner
	BYGGEOMRÅDER				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg				DRINKEVANNSMAGASIN		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse				Vann- og avlepningsanlegg		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Konsentrert småhusbebyggelse				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		
	Blokkbebyggelse				Anlegg for telekommunikasjon		
	Garasjer i boligområder				øvingssområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Område for forretning				Område og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass		
	Område for kontor						
	Forts..						

Grunnkart

Adresse: Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1543/0/0

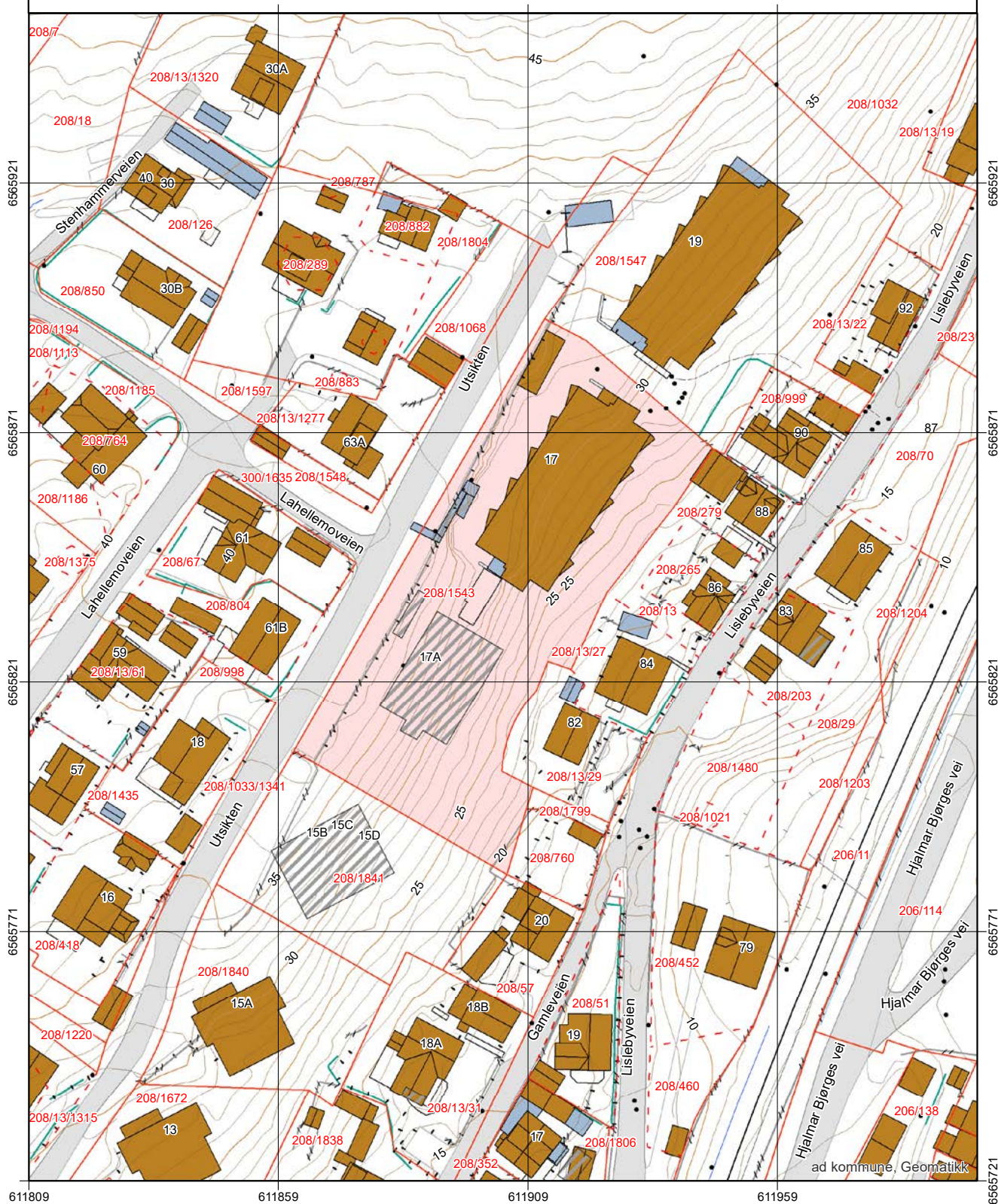


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-12



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





Eiendomsstatus, ordre 8989367

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 1543	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	3962.1 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 12.02.2026

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1543/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-12

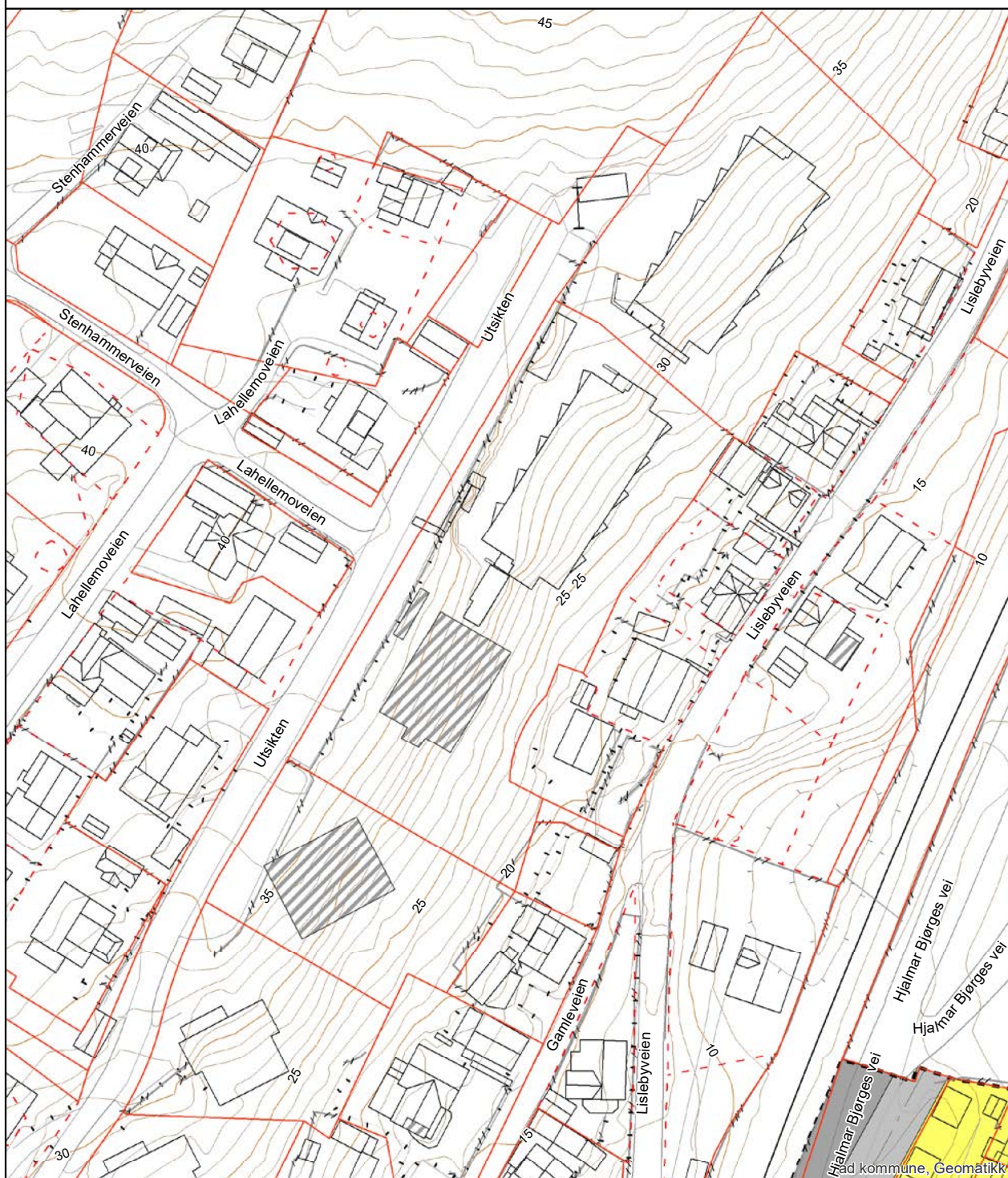


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-208/1543, Utsikten 17,
1604 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.02.2026	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	2.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.4 km
Flomfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	02.02.2026	Ikke funnet	0.32 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kvikkleire	02.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	72.1 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.08 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

02.02.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1543/0/0

Eierrepresentant: 3571 Glomma Borettslag

Regningsmottaker: 3571 Glomma Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	UTSIKTEN	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1543	Oppgitt areal	3963,7 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	3962,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Utsikten 17 1604 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Lahellemoen	Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets		Valgkrets	Sentrum
Adresse	Utsikten 17A 1604 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Lahellemoen	Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets		Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 4)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
301533003	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	Bolig		79
13393508	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Tatt i bruk	Bolig		0
13393508	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Tatt i bruk	Bolig		56
13393508	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Tatt i bruk	Bolig		57

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

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

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130 RENOVASJON - 660 L	6,00 660 L	kr 11 913,00	01.03.2026	1/1	0	kr 89 348,00
60 ESkatt Bolig	20 200 000,00 0/00	kr 3,20	01.03.2026	1/1	0	kr 64 640,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	40,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.03.2026	1/1	0	kr 49 726,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	40,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.03.2026	1/1	0	kr 113 344,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	2 498,00 M3	kr 38,09	01.03.2026	1/1	0	kr 109 421,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	2 498,00 M3	kr 12,55	01.03.2026	1/1	0	kr 36 052,00
						kr 462 531,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
47357923	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	19.10.2025	2025	2443	9261

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/1543/0

Bruksnavn	UTSIKTEN	Beregnet areal	3 962.1
Etablert dato	07.01.1993	Historisk oppgitt areal	3 963.7
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Glomma Borettslag	950646683	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS Eierdomsforvaltning AS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	22.07.2020	22.07.2020	2019/19388	
OP - Oppmålingsforretning	21.07.2020	21.07.2020	2019/19388	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	01.10.2014	07.10.2014	209/14	
OP - Oppmålingsforretning	01.10.2014	07.10.2014	209/14	
AF - Annen forretningstype	12.05.2011	12.09.2011		
AF - Annen forretningstype	12.05.2011	12.09.2011		
AF - Annen forretningstype	12.05.2011	12.09.2011		
AF - Annen forretningstype	28.02.2011	28.02.2011		
AF - Annen forretningstype	06.04.2009	06.04.2009		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
GF - Grunneiendom fra feste	18.01.1993			
DL - Kart- og delingsforretning	07.01.1993			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		3 962.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13393508	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
300033325	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
301533003	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	RA - Rammetillatelse
301533011	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	RA - Rammetillatelse

Bygning 13393508: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 573.0
Antall boenheter	40	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 573.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1972	15.12.1972

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	0.0	0	0	
B - Bolig	H0103	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0104	0.0	0	0	
B - Bolig	H0104	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0105	0.0	0	0	
B - Bolig	H0105	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	0.0	0	0	
B - Bolig	H0107	0.0	0	0	
B - Bolig	H0108	0.0	0	0	
B - Bolig	H0109	0.0	0	0	
B - Bolig	H0110	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0202	0.0	0	0	
B - Bolig	U0203	0.0	0	0	
B - Bolig	H0203	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0204	0.0	0	0	
B - Bolig	H0205	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0205	0.0	0	0	
B - Bolig	H0206	0.0	0	0	
B - Bolig	H0207	0.0	0	0	
B - Bolig	H0208	0.0	0	0	
B - Bolig	H0209	0.0	0	0	
B - Bolig	H0210	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	57.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0305	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0309	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0310	57.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	10	555.0	0.0	555.0	0.0
H01	10	548.0	0.0	548.0	0.0
U01	5	572.0	0.0	572.0	0.0
U02	5	343.0	0.0	343.0	0.0
H02	10	555.0	0.0	555.0	0.0

Bygning 300033325: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	49.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	49.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.12.2008	08.01.2009
IG - Igangsettingstillatelse	10.12.2008	08.01.2009
TB - Tatt i bruk	10.12.2008	08.03.2018

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	49.0	49.0	0.0

Bygning 301533003: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	671.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	671.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.09.2025	17.10.2025
EB - Endre bygningsdata	17.10.2025	17.10.2025
EB - Endre bygningsdata	17.10.2025	17.10.2025
EB - Endre bygningsdata	23.10.2025	23.10.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	79.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	221.0	0.0	221.0	0.0
U01	2	225.0	0.0	225.0	0.0
H01	2	225.0	0.0	225.0	0.0

Bygning 301533011: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	16.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	16.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.09.2025	17.10.2025

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	16.0	16.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Utsikten	17		1604 FREDRIKSTAD
Utsikten	17A		1604 FREDRIKSTAD



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. februar 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1543 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 13.02.2026

Til informasjon!

Eiendom: 208/1543 Utsikten 17

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

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

Med hilsen Geomatikk



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 13.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1543

Adresse: Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD

Referanse: 1111260001

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg

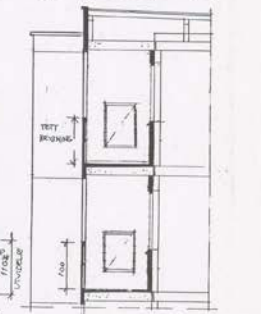
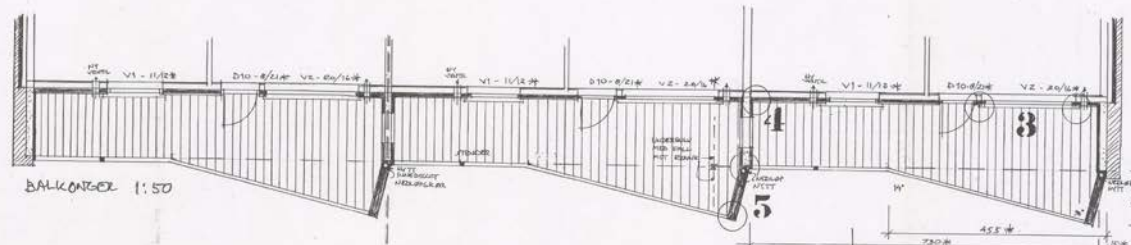
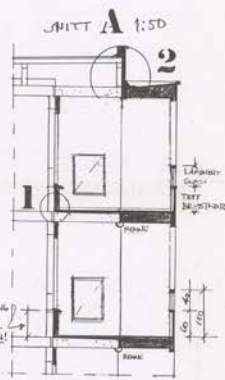
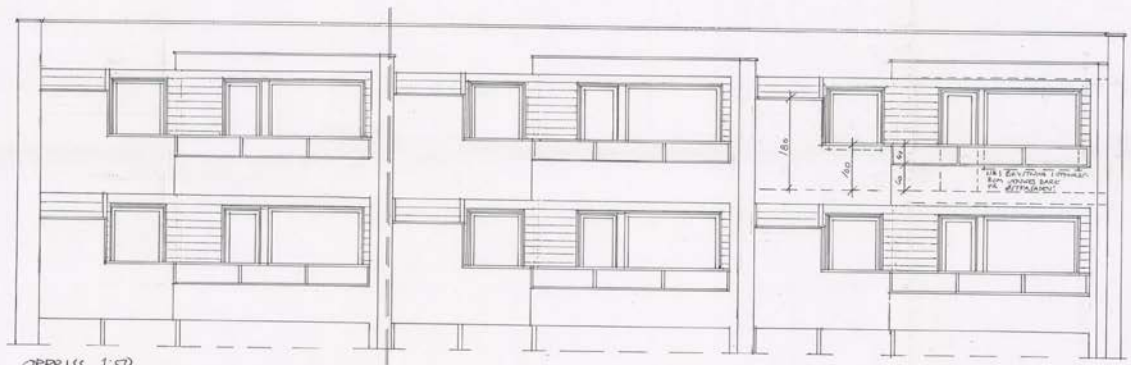
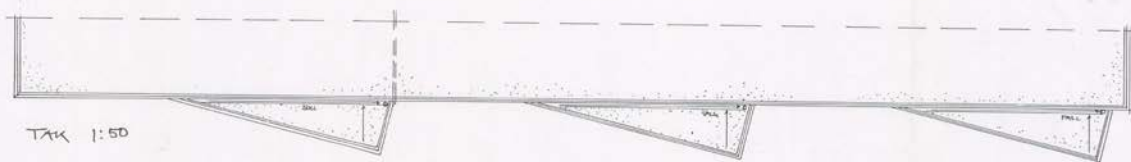
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

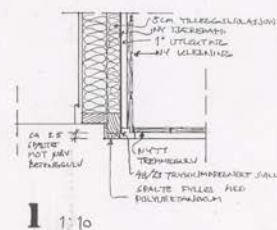
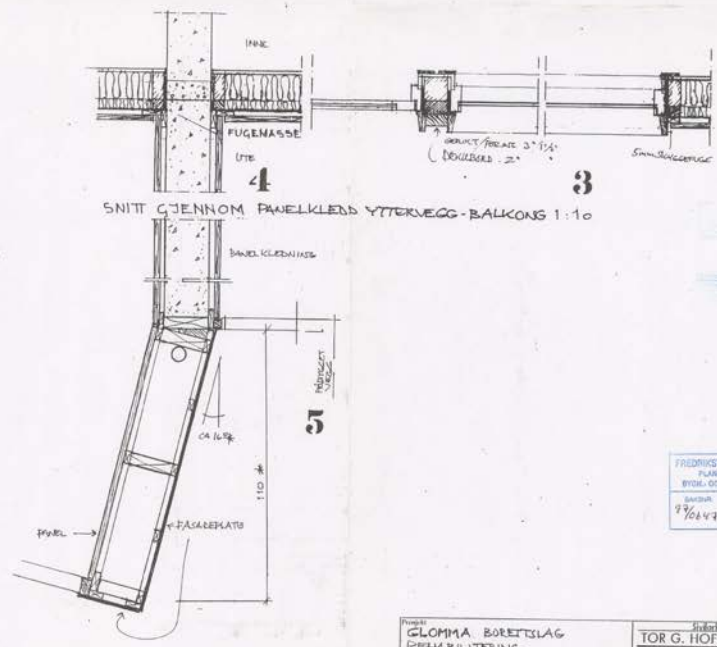
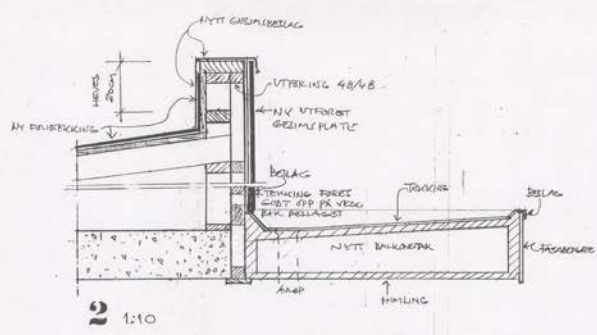
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

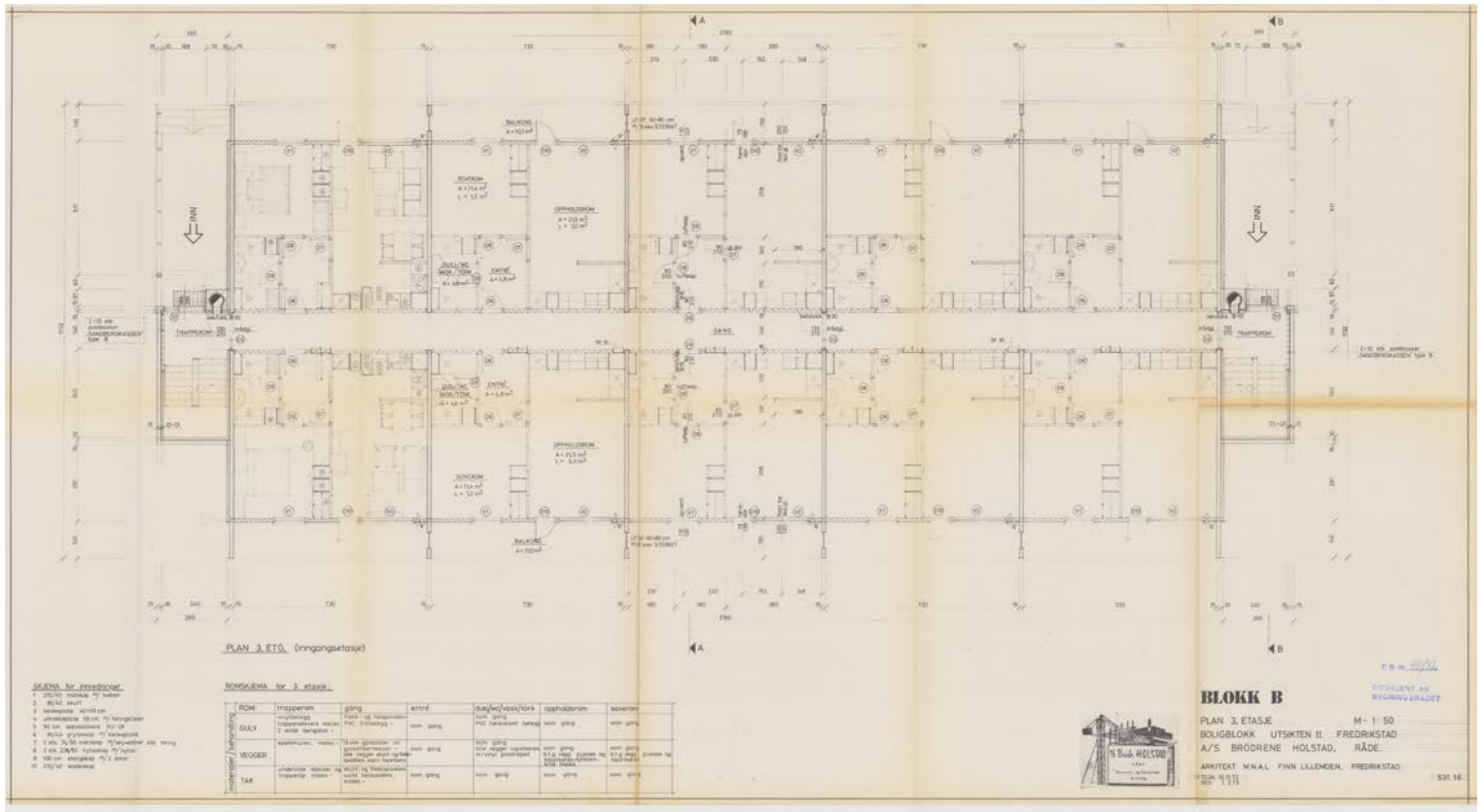


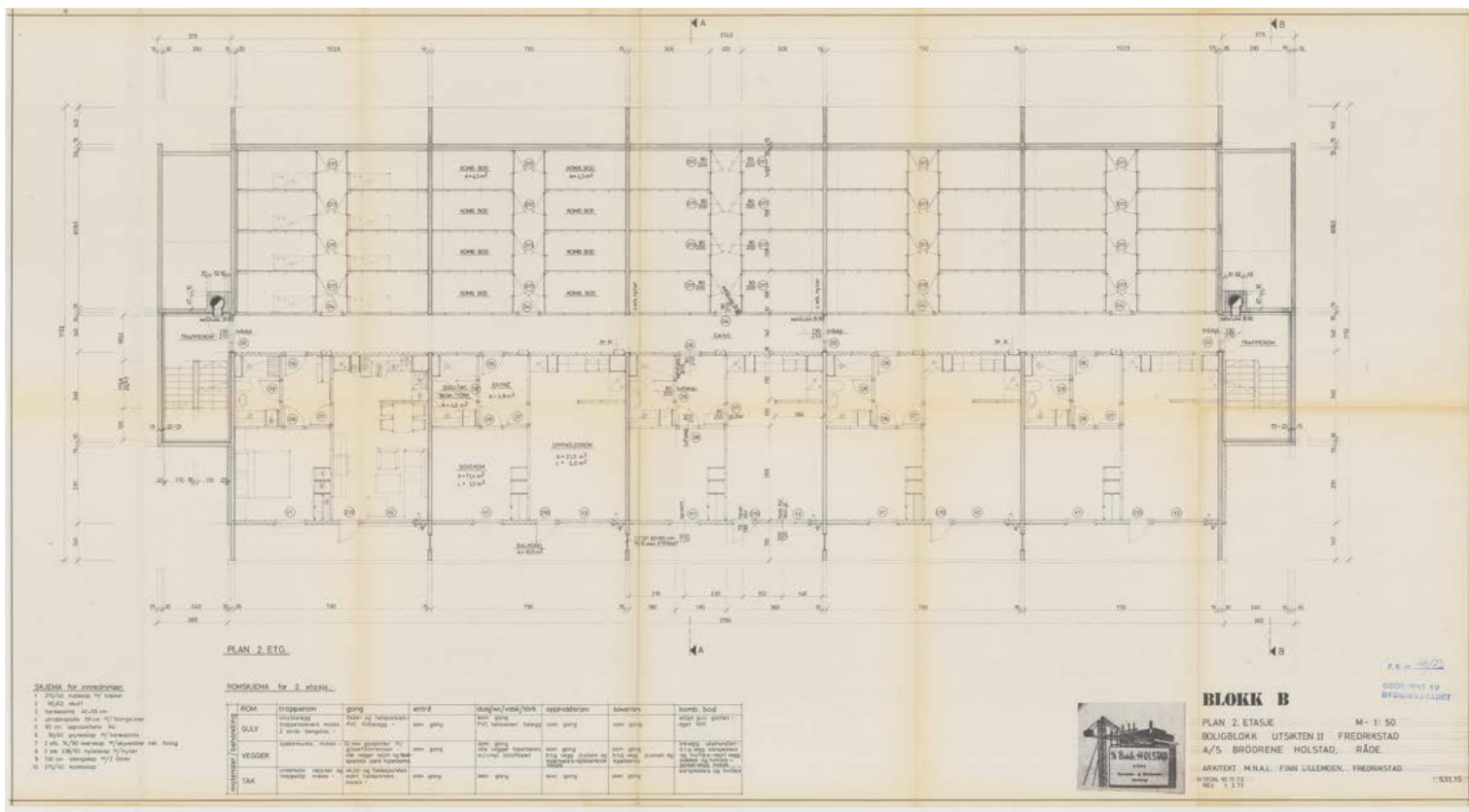
NB! Alle mål merket med * må kontrolleres på stedet før produksjon!



FREDRUSTAD KOMMUNE	PLAN OG HJUL
BYGG- OG REHABILITERING	
BAKGRUNN	REHABILITERING
9/04/97	2/5-97

GLOMMA BORETTLAG	TOR G. HOFGAARD	Form
REHABILITERING		
BALKONGUTVIDELSE 1:50, 1:10	04.06.1997	3796.06





PLAN 2. ETG.

- SKALA för måttstreck:
- 1/200 måttstreck 1/200
 - 1/200 måttstreck 1/200
 - 1/200 måttstreck 1/200
 - 1/200 måttstreck 1/200
 - 1/200 måttstreck 1/200
 - 1/200 måttstreck 1/200
 - 1/200 måttstreck 1/200
 - 1/200 måttstreck 1/200
 - 1/200 måttstreck 1/200
 - 1/200 måttstreck 1/200

POHJAKA for 2. etasje.

ROM	trapporom	gang	entré	dag/hv/kvst/hok	oppvaskrom	soverom	kjøkk. bod
KL. 1	trapporom	gang	entré	dag/hv/kvst/hok	oppvaskrom	soverom	kjøkk. bod
KL. 2	trapporom	gang	entré	dag/hv/kvst/hok	oppvaskrom	soverom	kjøkk. bod
KL. 3	trapporom	gang	entré	dag/hv/kvst/hok	oppvaskrom	soverom	kjøkk. bod
KL. 4	trapporom	gang	entré	dag/hv/kvst/hok	oppvaskrom	soverom	kjøkk. bod
KL. 5	trapporom	gang	entré	dag/hv/kvst/hok	oppvaskrom	soverom	kjøkk. bod
KL. 6	trapporom	gang	entré	dag/hv/kvst/hok	oppvaskrom	soverom	kjøkk. bod
KL. 7	trapporom	gang	entré	dag/hv/kvst/hok	oppvaskrom	soverom	kjøkk. bod
KL. 8	trapporom	gang	entré	dag/hv/kvst/hok	oppvaskrom	soverom	kjøkk. bod
KL. 9	trapporom	gang	entré	dag/hv/kvst/hok	oppvaskrom	soverom	kjøkk. bod
KL. 10	trapporom	gang	entré	dag/hv/kvst/hok	oppvaskrom	soverom	kjøkk. bod

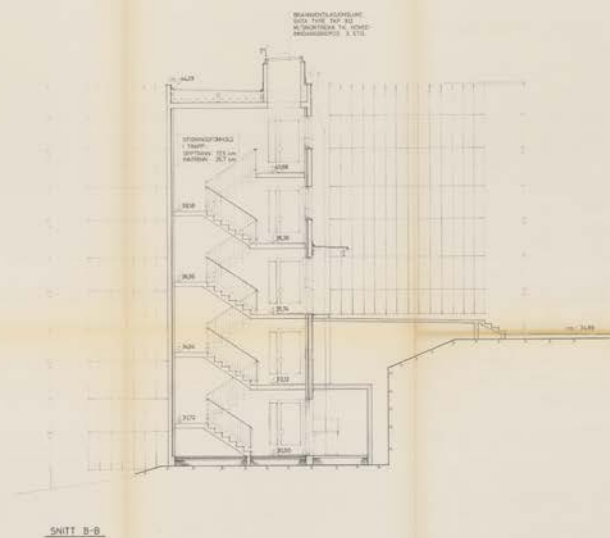
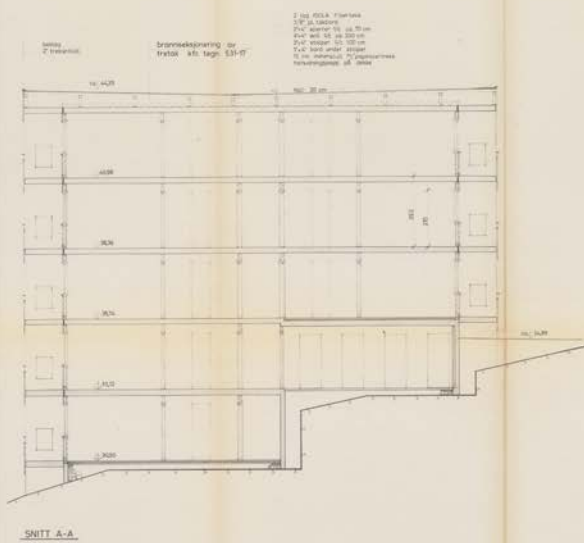


BLOKK B

PLAN 2. ETASJE
BOLIGBLOKK UTSIKTEN II FREDRIKSTAD
A/S BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE

ARKITEKT M.N.A.L. FINN LILLEMØEN, FREDRIKSTAD
1938 N. 12

531-15



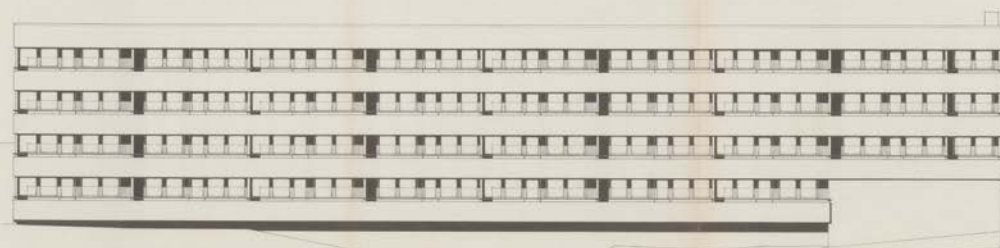
GOVERNMENT AV
BYRONN BLVD

BLOKK B

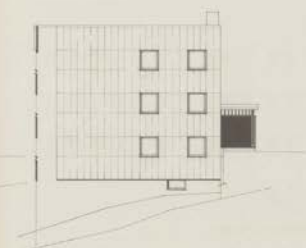
SNITT M - 1:50
BOLIGBLOKK UTSIKTEN II FREDRIKSTAD
A/S BRÖDRENE HOLSTAD, RÅDE

ABSTRACT: M.B.A. FINN LILJEMOEN, FRIEDRICHSTAD

UTICA 5/15/72 531.18



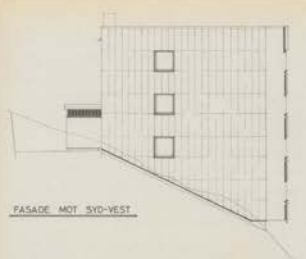
FASADE MOT SYD-ÖST



FASADE MOT NORD-ÖST



FASADE MOT NORD-VEST

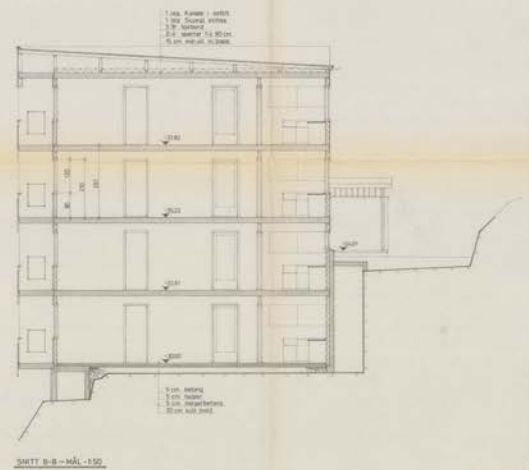
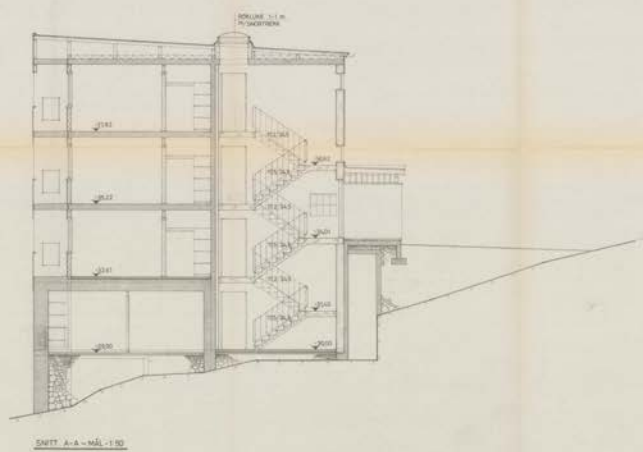


FASADE MOT SYD-VEST

F. S. *SV*
GODKJENT AV
BYGGINNSRÅDET

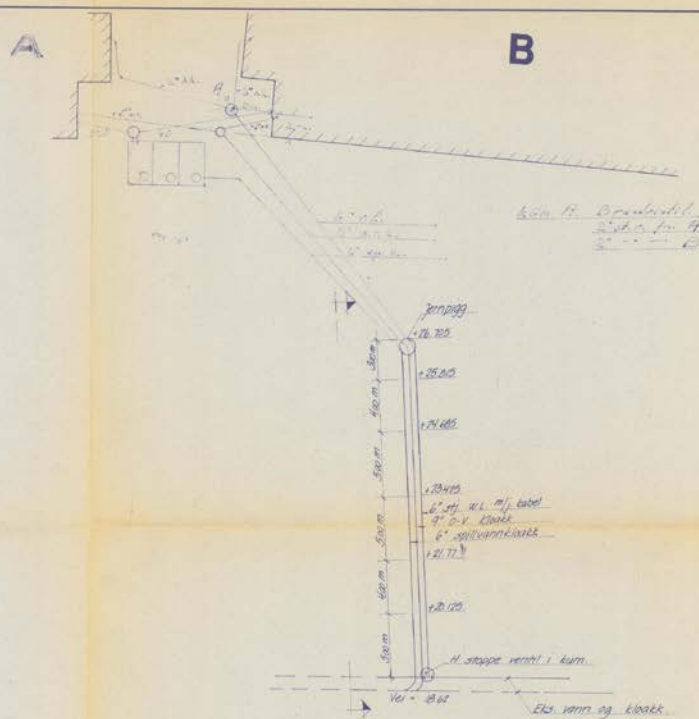
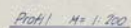
A/S BRÖDR. HOLSTAD ~ RÅDE
BOLIGBLOKK PÅ UTSIKTEN
I FREDRIKSTAD

FASADER M-1:100
FINN LILLEMÖEN ~ arkitekt MVAL
Storlt. 4-7 16964-800 Fredrikstad
R TEKN. 15.10.78 531-6



A/S BRØR. HOLSTAD - RÅDE
BOUGBLOKK PÅ UTSIKTEN
FREDRIKSTAD

SNITT AA, BB M-1:50
F. E. LILJEMOEN - arkitekt. NINA
1. etasje, 2. etasje, 3. etasje, 4. etasje, 5. etasje
531-5

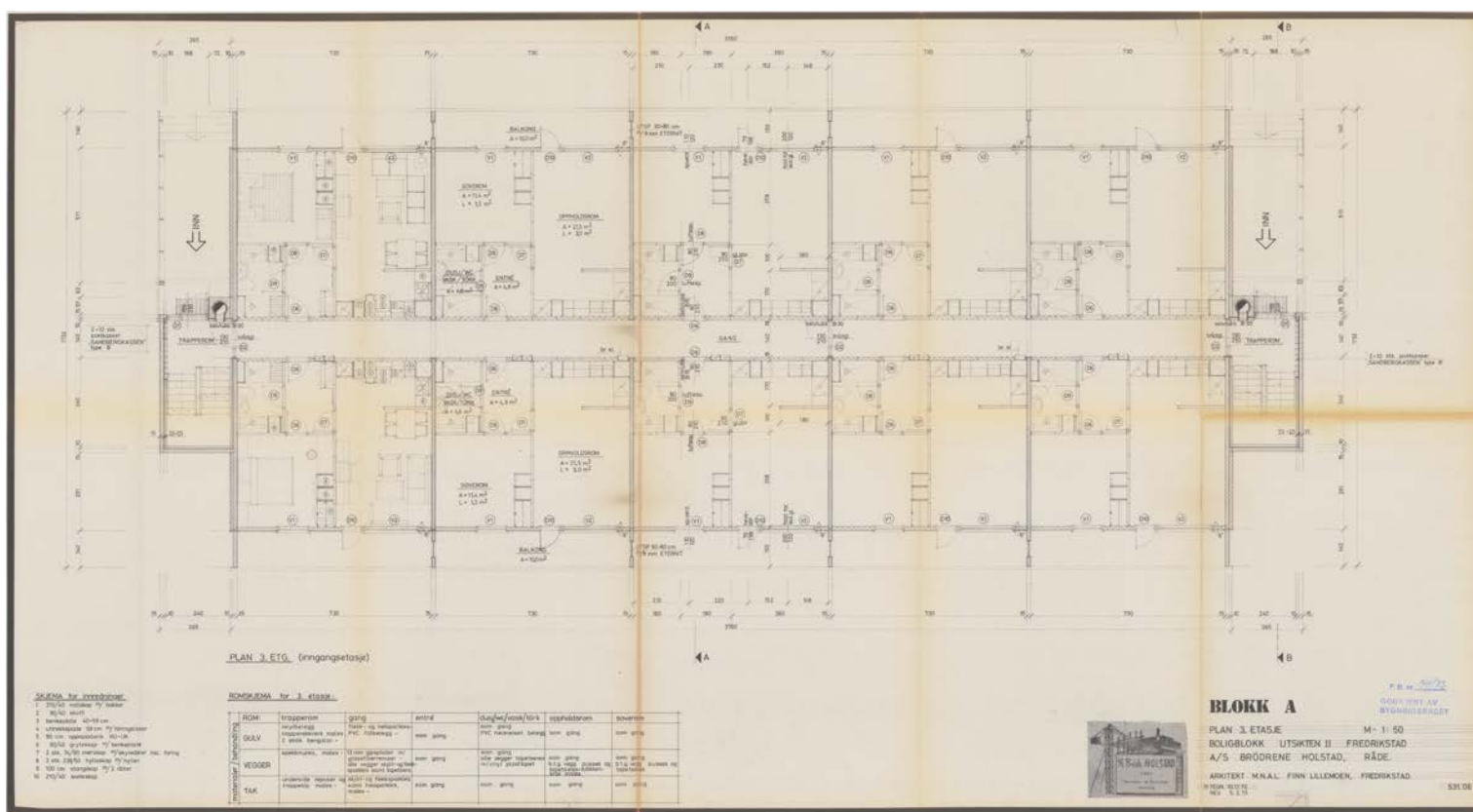


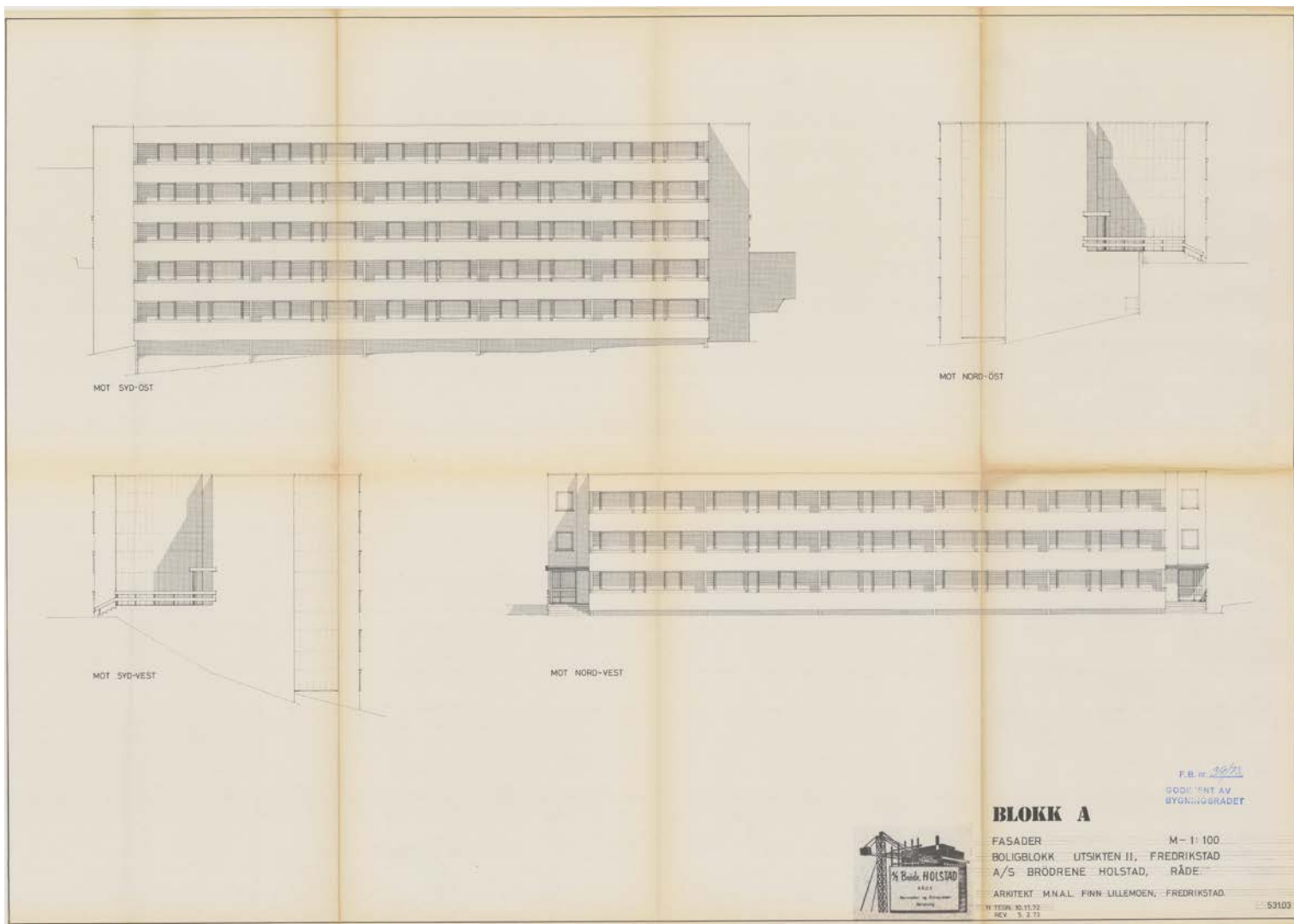
Utvendige vann og arbeitsledninger.

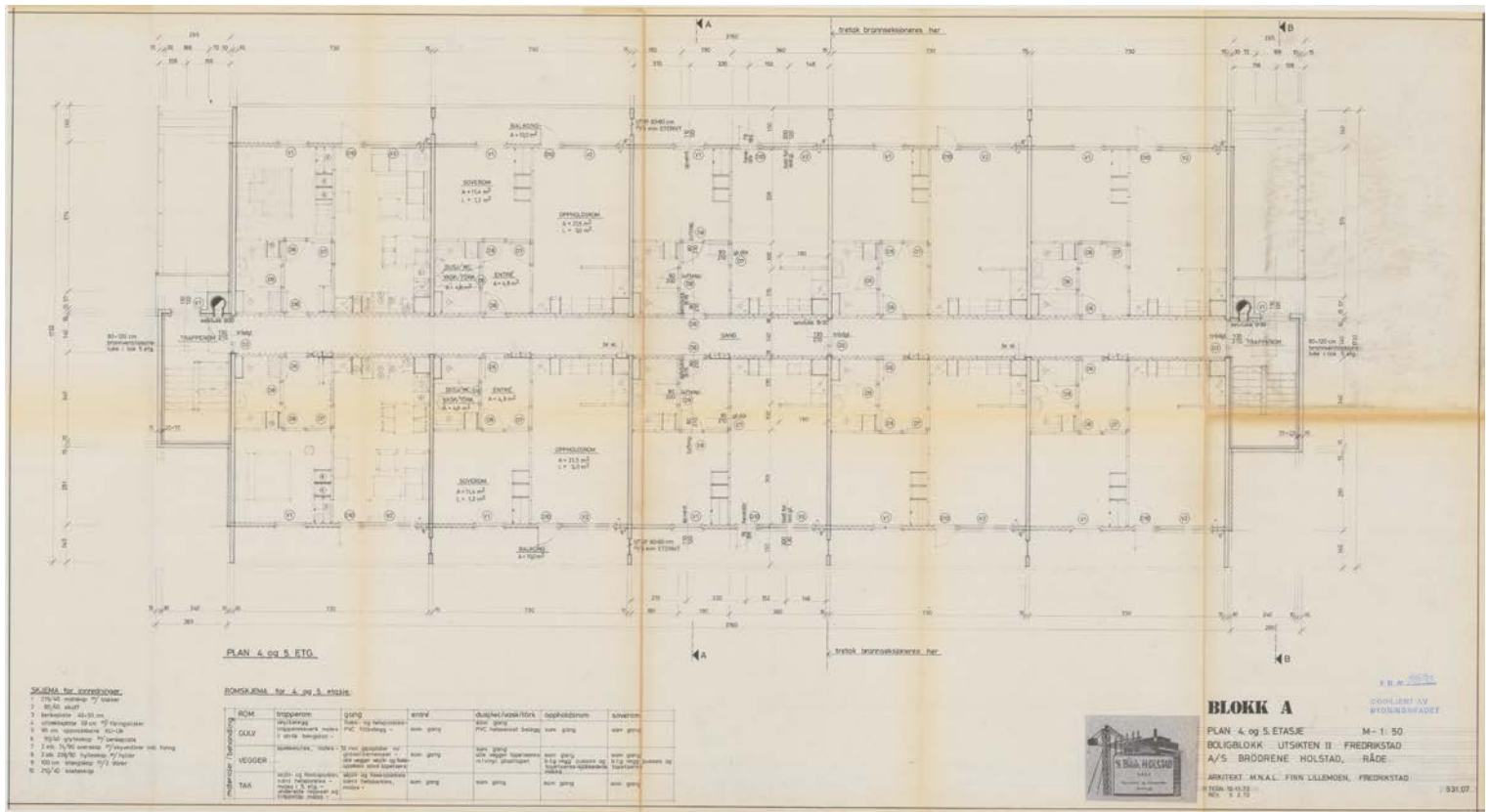
O. Henriksen Sinner Na

1899

BRÖDRENE HOLSTAD RÅDE Boligblokk Utsikten II 12.2.2014 18. og 19.	Målestokk 1:100	Tegnet av Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
	72-50-	
Erstatning for:		









Dok. avg. kr. 1470,-

Doknr: 1106 Tinglyst: 09.02.1993 Emb: 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SKJØTE



Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.8 bnr. 1543 med reguleringsbetegnelsen Utsikten 17 (tidligere gnr.8 bnr.1033 fnr.1354) i Fredrikstad til Glomma Borettslag ¹⁸³² foretaksnr. 950646683 for kjøpesum kr. 59456,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med blokkleiligheter.

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

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

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

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

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

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysning.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

FREDRIKSTAD, 21.10.1992

P. Rittum
ORDFØRER

Glomma Brl
Amida Andreassen
Kjøper

Firmaatt. i ny dok.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Utsikten 17
1604 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Telefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre