



aktiv.

Kornellveien 3B, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

**Lys og innholdsrik 3-romsleilighet
| Balkong | Peis | Medfølgende
parkeringsplass**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 183 127,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 574 477,-
Felleskostn.: Kr 4 700,-
Selger: Gro Hege Waagan

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 65/85 kvm
Tomtstr.: 10542.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 303, bnr. 381
Andelsnr.: 26
Oppdragsnr.: 1111250112

Lys og innholdsrik 3-romsleilighet | Balkong | Peis | Medfølgende parkeringsplass

Velkommen til Kornellveien 3B – en lys og romslig 3-roms leilighet i et populært boligområde på Lundheim. Med en gjennomtenkt planløsning får du her to gode soverom, romslig stue med peis og utgang til solrik balkong på ca. 12 kvm. Kjøkkenet har klassiske fronter og god plass til hvitevarer, mens badet er praktisk innredet med dusjhjørne, servant og toalett. Store vindusflater gir godt lysinnslipp, og stuen har plass til både spisebord og sofagruppe. Leiligheten disponerer to kjellerboder og loftsbod, samt egen parkeringsplass. Her bor du i et rolig og attraktivt område med kort vei til dagligvare, bussforbindelser, skoler og barnehager. En lettstelt leilighet med gode muligheter for å sette eget preg. Velkomment til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	57
Budskjema	217

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré/gang, kott, bad, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2

Boder i kjeller

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² Bod 1 i kjeller

BRA-e: 6 m² Bod 2 i kjeller

Bod på loft

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-e: 6 m² Bod på loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Balkong

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

10542.6 m²

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt pent opparbeidet med gressplen, trær og diverse beplantning. Asfaltert adkomst og gårdsplass. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og rolig boligområde på Lundheim i Fredrikstad – et populært boområde kjent for sin gode beliggenhet med nærhet til både byen, naturopplevelser og daglige fasiliteter. Her bor du tilbaketrukket i et hyggelig borettslag, med grønne omgivelser og kort vei til det aller meste.

I nærområdet finner du både barnehager, skoler, matbutikker, treningssentre og gode kollektivforbindelser. Herfra er det kort vei til dagligvarehandelen, og det er gangavstand til blant annet Sagabakken barneskole. Området har godt utbygde gang- og sykkelstier, som gjør det enkelt og trygt å komme seg rundt.

Samtidig er avstanden til Fredrikstad sentrum kort – hvor du har tilgang på alt av servicetilbud, restauranter, kaféer, kultur og shopping. Tog- og bussforbindelser mot både Oslo og Sarpsborg.

For den som trives ute, byr nærområdet på flere flotte turområder, blant annet langs Glomma, i tillegg til idrettsanlegg og grøntområder i nærheten. Med kort vei til både byliv og natur, gir dette en fin balanse mellom det urbane og det rolige.

Alt i alt er dette en svært god beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel skjermet – med trygghet, tilgjengelighet og trivsel som viktige stikkord.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Yttertak i saltakkonstruksjon, tekket med takstein. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.09.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rensing av rør på bad og kjøkken

Arbeid utført av: Selbakk rør

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det skal byttes ut plank på fasaden

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ingen problemer, men ønsker legge til at brannvesenet har hatt forebyggende tilsyn. Kontroll av fyringsannlegg, sjekk av tilgjengelighet for feiing (piper) (2025) Alr var ok.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse Vi hadde noe utfordringer med rotter, men det er tatt hånd om nå

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har ikke satt opp ladeboks, men søknad kan sendes til borettslaget. Noen har satt opp egen ladebok. Dette må bekostes selv.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av takrenner og pipehatter osv.

Arbeid utført av: Blikk1 og Knut Rasmussen (2023)

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har byttet inngang på soverom 2. Selvgjort

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja

Beskrivelse Felleskostnadene øker ca 100 kr hvert år. Grunnet arbeid med rør, maling på fasaden og takrenner og div.

Tillegskommentar

Selvgjort: Lagt nytt gulv i gang og soverom 1. Malt gang, stue og soverom 1. Satt opp ny vegg i stua (var dør inn til soverom 2), så satte opp vegg og dør inn fra kjøkkenet isteden. Montert ny servant på bad.

Se utfylt egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

1 etg: Entré/gang, kott, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

Standard

Entré/gang

Leiligheten ønsker deg velkommen inn via en lys og praktisk entré med plass til både sko og yttertøy. Herfra har du direkte adkomst til de øvrige rommene i boligen, noe som gir en god og funksjonell flyt i planløsningen.

Stue

Den romslige stuen fungerer som hjertet i leiligheten. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og peisovnen bidrar med både varme og koselige kvelder. Fra stuen har du direkte utgang til balkong på ca. 12 kvm – en forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Kjøkken

Kjøkkenet er utstyrt med klassiske fronter, laminat benkeplate og ventilator med avtrekk. Her finner du plass til de viktigste hvitevarene, inkludert oppvaskmaskin. Rommet har en funksjonell utforming og kan oppgraderes etter eget ønske for å gi en moderne og personlig stil.

Bad

Baderommet fremstår lyst og praktisk med fliser på både gulv og vegger. Her finner du innredning med servant, gulvmontert toalett og et dusjhjørne med glassdører fra 2015 som gir rommet et moderne preg. Planløsningen gir god utnyttelse av arealet, og her er det opplegg for vaskemaskin slik at du kan ha alt på ett sted. Et funksjonelt og innbydende bad som fungerer godt i hverdagen

Soverom

Leiligheten har to gode soverom som byr på fleksible bruksmuligheter. Begge har plass til garderobeløsning, og kan fint benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 12 kvm, hvor du kan nyte solen, frisk luft

og hyggelige stunder ute. Med plass til både sittegruppe og planter blir dette en naturlig forlengelse av stuen.

Boder

Leiligheten disponerer gode lagringsmuligheter med to boder i kjeller på hhv. 8 og 6 kvm, samt en loftsbod på ca. 6 kvm. Perfekt for oppbevaring av alt fra sportsutstyr til sesongklær.

Parkering

Egen parkeringsplass følger med, noe som gir både komfort og trygghet i hverdagen.

Informasjon fra takstmann:

-Innvending: På gulv er det overflater av parkett, laminat, laminatfliser og fliser.

Veggoverflater av malt tapet, teglstein, fliser, trepanel og malt panel. I tak er det malt panel, trepanel og takessplater.

-Våtrom: Bad med opprinnelig ukjent høy alder, overflatebehandlet i ca. 1997 med nye fliser på gulv og vegger. Ny innredning og dusj montert i 2015. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

-Kjøkken Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte og slette fronter. Laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

-Tekniske Installasjoner: Vannrør av kobber, flexislange og forniklet kobber. Avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2001. Sikringsskap med automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap i regi av borettslaget.

-Varmekilder: Peisovn med glassfelt i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal 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 som kan kreve tiltak:

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue er det adkomst til veranda på 12 kvm. Det er ikke krav til rekkverkshøyde da avstanden til terrenget er under 0,5 meter. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av parkett, laminat, laminatfliser og fliser. Veggoverflater av malt tapet, teglstein, fliser, trepanel og malt panel. I tak er det malt panel, trepanel og takessplater. Vurdering av avvik: Overflater har en del

slitasjegrad utover det en kan forvente. Gjelder hovedsakelig parkett.

- Innvendig > Pipe og ildsted: Peisovn med glassfelt i stue. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av kobber, flexislange og forniklet kobber. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2001. Montert i bod i kjeller. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte og slette fronter. Laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er avvik: Høy alder på ventilator

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av antatt tre. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Stedvis knirk.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Forhold som har fått TGIU

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Bad med opprinnelig ukjent høy alder, overflatebehandlet i ca. 1997 med nye fliser på gulv og vegger. Ny innredning og dusj montert i 2015. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 kun opp mot alder på vanntett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid anbefales det å montere dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet. Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Se vedlagt tilstandsrapport for mer utfyllende 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

Ihht husordensregler har hver andelsleilighet tilgang til en nummeret biloppstillingsplass. Ellers parkering på felles asfaltert gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

92762704

Radonmåling

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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Peisovn med glassfelt i stue.

Forøvrig elektrisk oppvarming

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Fredrikstad kommune på eiendommen: Innvendig skade på skorsteinsløp.

Kommentar: Det ble avdekket en ufullstendig igjenmuring etter tidligere ildsted i kjeller.

Det er kun murt igjen ytterelement

ikke innerelement. Dette bør utbedres slik at skorsteinen opprettholder sin motstandsdyktighet. Ved en eventuell sotbrann vil dette være en svakhet.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 700 453

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 801 813

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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

Renter og avdrag på borettslagets felleslån, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring av bygningen, ytre vedlikehold, Kabel-Tv inkl. internett, festeavgift, samt drift av borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 700

Andel Fellesgjeld

Kr 183 127

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.08.2025

Andel fellesformue

Kr 25 048

Andel fellesformue dato

11.08.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Østre Sletta Borettslag

Organisasjonsnummer

947448781

Andelsnummer

26

Om borettslaget

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter fordelt på 6 åttemanns-boliger.

Rengjøring av trapper og fellesarealer, inne og ute, utføres av firma.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208032488

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,70%

Restsaldo 8 789 970,00

Innfrielsesdato: 30.08.2052

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – 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.

Årsregnskapet til borettslaget viser til et overskudd på kr 89.473,- for 2024. Se årsrapport i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Kjeller skal rengjøres min 2 ganger i året av beboere i 1 etg. Samt eventuelle andre dugnader og plikter.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 303, bruksnummer 381 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 26 i Østre Sletta Borettslag med orgnr. 947448781

Offentligrettslig pålegg

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:

3107/303/381:

20.11.1954 - Dokumentnr: 1407 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 403

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

TILBAKEKJØPSRETT PÅ VILKÅR

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Overført fra: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:938 F

Nye vilkår

20.11.1954 - Dokumentnr: 1407 - Urådighet
Gjelder feste
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

20.11.1954 - Dokumentnr: 1408 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 465
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
TILBAKEKJØPSRETT PÅ VILKÅR
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

20.11.1954 - Dokumentnr: 1408 - Urådighet
Gjelder feste
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

20.11.1954 - Dokumentnr: 1409 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 407
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Overført fra: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:1059 F

Nye vilkår

20.11.1954 - Dokumentnr: 1409 - Urådighet
Gjelder feste
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

20.11.1954 - Dokumentnr: 1410 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 423

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
TILBAKEKJØPSRETT PÅ VILKÅR
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Overført fra: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:1057 F

Nye vilkår

20.11.1954 - Dokumentnr: 1410 - Urådighet
Gjelder feste
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

20.11.1954 - Dokumentnr: 1411 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 418
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
TILBAKEKJØPSRETT PÅ VILKÅR
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Overført fra: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:937 F

Nye vilkår

20.11.1954 - Dokumentnr: 1411 - Urådighet
Gjelder feste
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

15.04.1955 - Dokumentnr: 414 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 419
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Overført fra: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:383 F

15.04.1955 - Dokumentnr: 414 - Urådighet
Gjelder feste
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

20.11.1954 - Dokumentnr: 1407 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 403

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

TILBAKEKJØPSRETT PÅ VILKÅR

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Nye vilkår

20.11.1954 - Dokumentnr: 1408 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 465

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

TILBAKEKJØPSRETT PÅ VILKÅR

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

20.11.1954 - Dokumentnr: 1409 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 407

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Nye vilkår

20.11.1954 - Dokumentnr: 1410 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 423

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

TILBAKEKJØPSRETT PÅ VILKÅR

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Nye vilkår

20.11.1954 - Dokumentnr: 1411 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 418

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

TILBAKEKJØPSRETT PÅ VILKÅR

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Nye vilkår

15.04.1955 - Dokumentnr: 414 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 419
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

21.10.1954 - Dokumentnr: 1234 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1319

01.10.2004 - Dokumentnr: 13685 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:383
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:937
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:938
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:1057
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:1059

01.01.2020 - Dokumentnr: 390924 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:381

01.01.2024 - Dokumentnr: 814208 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:303 Bnr:381

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.

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

Det fremkommer et lite avvik fra originale tegninger: Inngang til soverom 2 er flyttet fra stue til kjøkken. Så det er adkomst fra kjøkken inn til soverom 2.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplan Fredrikstad 2020 - 2032. Datert 15.06.2023

Formål/hensynssone :

310 - Ras- og skredfare, H310

1001 - Bebyggelse og anlegg

3800 - Kombinerte grøntstrukturformål

Aktsomhetsområder og faresoner for skred er sårbare mot terrenginngrep. Selv små tiltak vil kunne påvirke områdestabiliteten eller endre flomveier. Mindre terrenginngrep kan derfor være vesentlige inngrep og være søknadspliktige, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k. Tiltak som reduserer områdestabiliteten tillates ikke. Før terrenginngrep igangsettes må det være dokumentert at områdestabiliteten ikke vil bli redusert.

I kartlagte aktsomhetsområder (jf. hensynssone H 310 i plankartet) stilles det krav om at det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved nye tiltak må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.

Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. «Nye tiltak» vil si både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak. Se også hensynssone for skredfare H310.

Eiendommen ligger under reguleringsplanen: 10 Omr. begr. av Lundheimv.-Sarpsborgv.-gårdv Huseby datert 18.12.1951.259 Rv. 111, Rakkestadsvingen - Grårudveien datert 28.01.1988 og 544 Sorgenfri Datert 15.09.2005.

Formål/hensynssone:

112 - Konsentrert småhusbebyggelse

310 - Kjørevei

320 - Gang-/sykkelvei

710 - Felles avkjørsel

Områdeanalyse

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med usikker aktsomhet.

Eiendommen ligger i et område utsatt for støy fra veg med rød støysone.

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.

Henviser også til vedtekter §4-2 overlating av bruk.

Oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

183 127 (Andel av fellesgjeld)

2 573 127 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 574 477 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 582 377 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 585 177 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris vederlag på kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 250 Garantipremie/inneståelse

5 750 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke

6 450 Oppgjørshonorar

5 029 Opplysninger fra forretningsfører
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 500 Tilretteleggingsgebyr
Visninger/overtakelse. 2.800,-per stk. 2 stk inkl
6 385 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 97 579

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 19.900,- 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
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

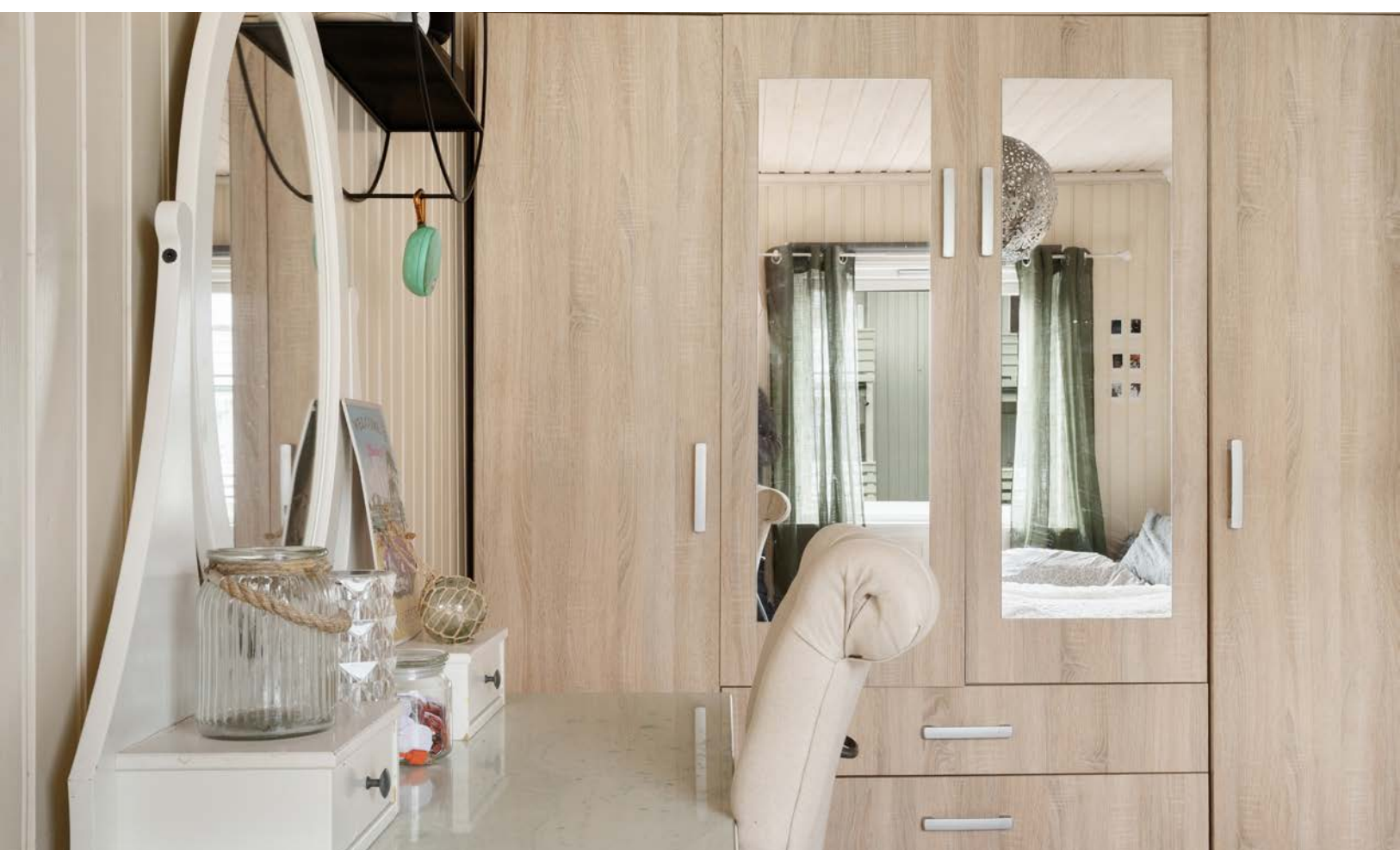
07.10.2025



























Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Kornellveien 3 B, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 303, bnr. 381

 Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 13784-4161

Referansenummer: KN1299

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1958.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i flermannsbolig.

Felles vaskerom i kjeller.

Andelen disponerer en bod på felles loft på 6 kvm samt to boder i felles kjeller på hhv. 8 og 6 kvm.
Egen parkeringsplass.

Standarden er normal.

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 standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1956

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett, laminat, laminatfliser og fliser.
Veggoverflater av malt tapet, teglstein, fliser, trepanel og malt panel.
I tak er det malt panel, trepanel og takessplater.

VARMEKILDER

Peisovn med glassfelt i stue.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med opprinnelig ukjent høy alder, overflatebehandlet i ca. 1997 med nye fliser på gulv og vegger. Ny innredning og dusj montert i 2015. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte og slette fronter. Laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfrysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, flexislange og forniklet kobber.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2001.

Sikringsskap med automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap i regi av borettslaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

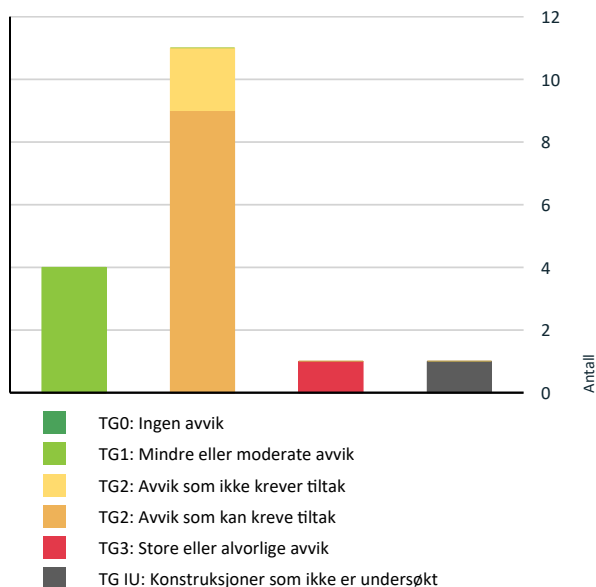
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

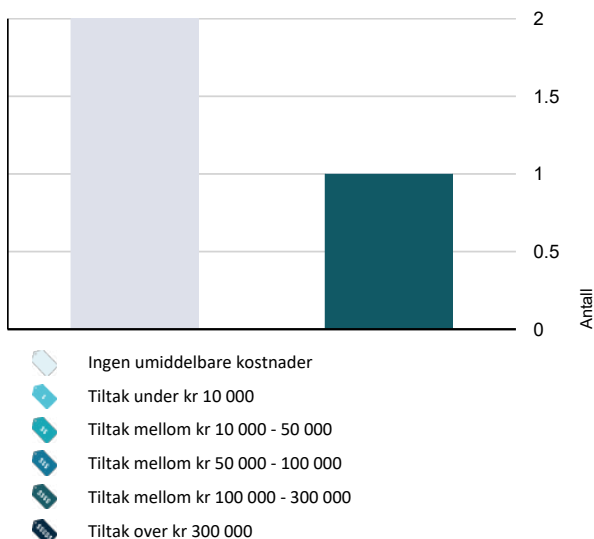
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Alle rom stemmer byggetegninger med unntak av at inngangen til soverom er fra kjøkken og ikke stue. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2008 og 2024.



! TG 1 Dører

Ytterdør i tre.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2010.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adgang til veranda på 12 kvm.

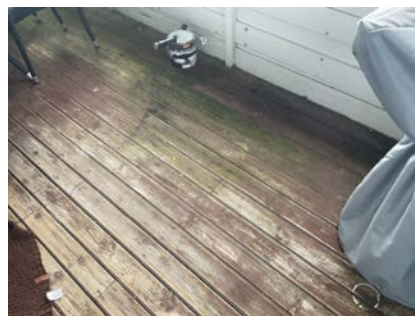
Det er ikke krav til rekkverkshøyde da avstanden til terrenget er under 0,5 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, laminat, laminatfliser og fliser. Veggoverflater av malt tapet, teglstein, fliser, trepanel og malt panel. I tak er det malt panel, trepanel og takessplater.

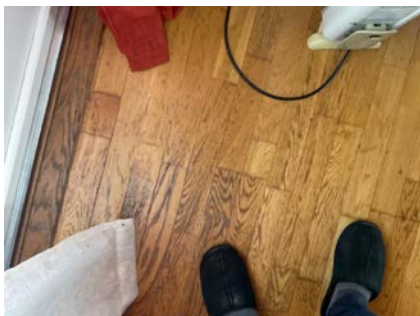
Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gjelder hovedsakelig parkett.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av antatt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Badet med opprinnelig ukjent høy alder, overflatebehandlet i ca. 1997 med nye fliser på gulv og vegger. Ny innredning og dusj montert i 2015. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 kun opp mot alder på vannnett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid anbefales det å montere dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet. Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte og slette fronter. Laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskapp, underbygget oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rommet bør oppgraderes opp mot alder og tilstand.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, flexislange og forniklet kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



1 TO 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via ventiler i yttervegger.

1 TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2001.
Montert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet fast kobling. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



1 TO 2 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Ny innmat i sikringsskap i regi av borettslaget.

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?
Ukjent **Ukjent hva som ble gjort i regi av tidligere eiere.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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 Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

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. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.



! TO 1

Branntekniske forhold

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

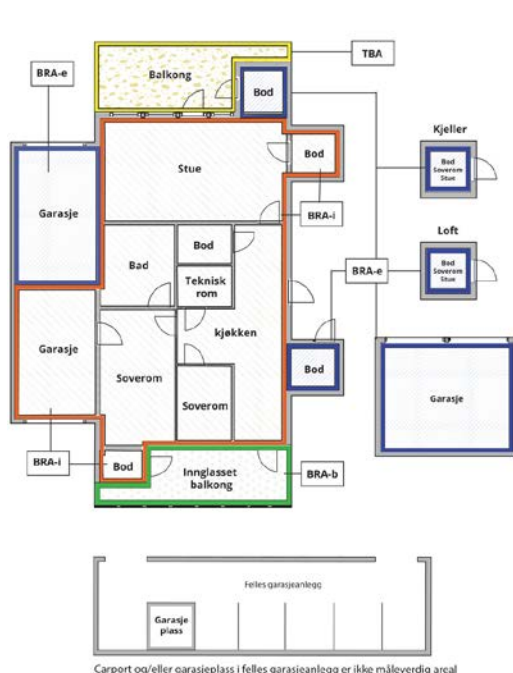
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 byggeteknisk 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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	65			65	12
Bod 1 i kjeller		8		8	
Bod 2 i kjeller		6		6	
Bod på loft		6		6	
SUM	65	20			12
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, kott, bad, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Bod 1 i kjeller		Bod	
Bod 2 i kjeller		Bod	
Bod på loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Alle rom stemmer byggetegninger med unntak av at inngangen til soverom er fra kjøkken og ikke stue. 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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	64	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Gro Hege Waagan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	381		0	10542.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Kornellveien 3 B

Hjemmelshaver

Fester: Østre Sletta Borettslag

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Østre Sletta Borettslag	947448781			Gro Hege Waagan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

26

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende i et veletablert boligområde i sentrumsnære omgivelser på Østsiden i Fredrikstad kommune. Det er kort vei til barneskole, og en rekke barnehager i nærheten. I nærmiljøet er det også et bredt tilbud av idrett- og fritidsaktiviteter. Østsiden har en rekke fine turområder. Dagligvarebutikk i gangavstand fra boligen. Ønsker man et bredere utvalg av butikker, kan turen tas til Sellebakk som har et rikt utvalg av butikker, spisesteder og diverse servicetilbud. Det er også få minutter til Gamlebyen med kjøpesenter og diverse butikker. Det er gode bussforbindelser til både Fredrikstad og Sarpsborg. Fra Gamlebyen er det også gratis fergeforbindelse over til Fredrikstad sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Festet fellestomt pent opparbeidet med gressplen, trær og diverse beplantning. Asfaltert adkomst og gårdsplass. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Yttertak i saltakkonstruksjon, tekket med takstein. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 elektroaglig 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 funksjonsprøving 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:** Bygverkets 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode 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 nedsliting 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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/KN1299>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250112	

Selger 1 navn
Gro Hege Waagan

Gateadresse	
Kornellveien 3B	

Poststed	Postnr
GAMLE FREDRIKSTAD	1636

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Har gjennom jobben

Polise/avtalnr.

Document reference: 1111250112

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rensing av rør på bad og kjøkken

Arbeid utført av

Selbakk rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det skal byttes ut plank på fasaden

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen problemer, men ønsker legge til at brannvesenet har hatt forebyggende tilsyn. Kontroll av fyringsannlegg, sjekk av tilgjengelighet for feiing (piper) (2025) Alr var ok

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi hadde noe utfordringer med rotter, men det er tatt hånd om nå.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ikke satt opp ladeboks, men søknad kan sendes til borettslaget. Noen har satt opp egen ladebok. Dette må bekostes selv.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av takrenner og pipehatter osv.

Arbeid utført av

Blikk1 og Knut Rasmussen (2023)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har byttet inngang på soverom 2. Selvgjort

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felleskostnadene øker ca 100 kr hvert år. Grunnet arbeid med rør, maling på fasaden og takrenner og div.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Selvgjort: Lagt nytt gulv i gang og soverom 1. Malt gang, stue og soverom 1. Satt opp ny vegg i stua (var dør inn til soverom 2), så satte opp vegg og dør inn fra kjøkkenet isteden. Montert ny servant på bad.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250112

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Waagan	9201bf739e2dcf0eeced1 065926b52165cc3b6de	03.10.2025 05:29:09 UTC	Signer authenticated by One time code

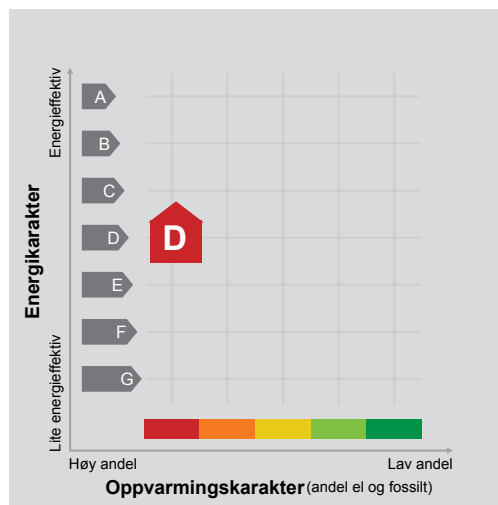
Document reference: 111250112

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Kornellveien 3B
Postnummer	1636
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	381
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6270433
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153876
Dato	12.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 1958
Bygningsmateriale:
BRA: 63
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 tittel for 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
Kornellveien 3B	6270433	H0101	0	0	26

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	FIREMANNSBOLIG
Byggeår	1958

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	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	63 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	156 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,76 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	130,6 Wh/(m²·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/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,96 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
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/m²
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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,87
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	0,84
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	30.11.2018

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
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	119,8 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	190,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 681 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	218,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 125 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	204,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 814 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 681 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 681 kWh/år

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

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

Deres ref.: 1111250112 . Vår ref.: 3517-1-26

Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Østre Sletta Borettslag
Organisasjonsnr: 947448781
Andelseier: Waagan, Gro Hege
Medeier:
Leilighetsnummer: 26
Adresse: Kornellveien 3 B, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 26
Gnr. 303
Bnr. 381

Borettsinnskudd: Kr. 5 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92762704.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – 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.

Vaskefirma, fellesvask av ganger betales via felleskostnadene Borettslaget disponerer kun 48 oppstillingsplasser. Lagt tilrette for å etablere eget lagepunkt fra eget sikringsskap Dyrehold må godkjennes av styret før anskaffelse Borettslaget fester tomten. Areal: 10550kvm. Husordensregler oppdatert juli 24 Styret har vedtatt å øke med kr. 500 per enhet per mnd fom 01.01.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208032488
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	8 789 970,00
Innfrielsesdato:	30.08.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 4 700,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
4 700,00

Evt. fremtidig endring:

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	879,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 336,-
Annen formue:	25 048,-
Gjeld:	192 943,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:

Lånenummer:

Restsaldo:

Kapitalkostnader:

Obos-Banken AS

98208032488

183 127,04

1 108,31

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 183 127,04,-, 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 Kine Elisabeth Chaparian-Ludvigsen pr. e-post: kine.ludvigsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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. 3517

Østre Sletta Borettslag

Velkommen til årsmøte i Østre Sletta 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:

10. april 2025 kl. 18:00, Østsiden Klubbhus, Lundheimveien 6, 1636 Gamle Fredrikstad.

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 Østre Sletta 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

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitne velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3517 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 88.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 88.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

Styret føler at vi ikke har fått gjort like mye som vi hadde håpet på. Årsaken til dette er stor mengde av klage-saker fra/og imellom beboere. Slike saker er både kostbare og tidkrevende. Dette har gått kraftig utover vår kapasitet til å arbeide med saker som for eksempel vedlikehold.

Noe av det vi har jobbet med:

- Budsjett-arbeid, regnskapsarbeid, likviditetskontroll og håndtering av fakturer o.l
- Forhandlinger av de største avtalene våre – for eksempel Gjensidige, Telenor, Gaards Service og Rygge Renhold.
- Forhandlet og bestilt Energikartlegging, inkludert søknad til ENOVA.
- Kum-lokk i gata skiftet.
- Reparasjon / utskifting av vinduer
- Registrering av nye beboere

Med mer

ØSTRE SLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 448 781, KUNDENR. 3517

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 fratrasket 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.		1 116 364	883 747
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		89 473	14 841
Tilbakeføring av avskrivning	13	7 412	7 412
Tillegg for nye langsiktige lån		0	349 690
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-120 425	-137 761
Innsk. øremerk. bankkto		-2 797	-1 565
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-26 337	232 617
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 090 028	1 116 364

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 135 492	1 173 864
Kortsiktig gjeld	-45 464	-57 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 090 028	1 116 364

ØSTRE SLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 448 781, KUNDENR. 3517

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 419 200	2 304 000	2 534 000	2 707 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 419 200	2 304 000	2 534 000	2 707 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 844	-11 844	-11 844	-12 500
Styrehonorar	4	-84 000	-84 000	-84 000	-88 000
Avskrivninger	13	-7 412	-7 412	-7 412	-7 000
Revisjonshonorar	5	-8 250	-7 125	-7 500	-8 250
Forretningsførerhonorar		-159 960	-151 910	-163 000	-171 000
Konsulenthonorar	6	-5 296	-4 659	-5 000	-5 500
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-198 737	-350 143	-262 000	-131 500
Forsikringer		-193 336	-182 052	-200 500	-241 000
Festeavgift		-39 773	-39 773	-40 000	-40 000
Kommunale avgifter	8	-612 504	-494 750	-556 520	-806 000
Energi/fyring		-45 002	-44 624	-53 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 088	-279 953	-308 000	-290 000
Andre driftskostnader	9	-176 990	-186 338	-202 800	-186 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 827 793	-1 854 183	-1 911 176	-2 042 400
DRIFTSRESULTAT		591 407	449 817	622 824	664 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	42 188	28 637	0	0
Finanskostnader	11	-544 122	-463 613	-566 500	-538 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-501 934	-434 976	-566 500	-538 000
ÅRSRESULTAT		89 473	14 841	56 324	126 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		89 473	14 841		

ØSTRE SLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 448 781, KUNDENR. 3517

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 039 529	5 039 529
Andre varige driftsmidler	13	49 542	56 954
Miljøbankkonto, øremerket		86 892	73 866
SUM ANLEGGSMIDLER		5 175 963	5 170 349
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		286 848	275 088
Driftskonto OBOS-banken		324 091	395 841
Sparekonto OBOS-banken		524 553	502 935
SUM OMLØPSMIDLER		1 135 492	1 173 864
SUM EIENDELER		6 311 455	6 344 213
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	14	-2 958 115	-3 047 589
SUM EGENKAPITAL		-2 953 315	-3 042 789
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 863 433	8 983 858
Borettsinnskudd	16	273 600	273 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	82 273	72 044
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 219 306	9 329 502
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		42 510	748
Påløpte renter		2 954	46 912
Påløpte avdrag		0	9 840
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 464	57 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 311 455	6 344 213
Pantstillelse	18	11 273 600	11 273 600
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12.03.2025

Styret i Østre Sletta Borettslag

Dag-atle Stensrud /s/

Oscar Erling Gurney /s/

Morten Hovelsen /s/

May Vinje /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 419 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 419 200

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 844
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 844

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 84 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 175, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 296
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-5 296
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 547
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-126 495
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-699
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-198 737

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-115 200
Kommunale avgifter	-497 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-612 504

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-9 903
Driftsmateriell	-294
Vaktmestertjenester	-68 500
Renhold ved firmaer	-84 300
Andre fremmede tjenester	-835
Trykksaker	-4 311
Andre kostnader tillitsvalgte	-175
Andre kontorkostnader	-2 095
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-2 519
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-176 990

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 353
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 986
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 849
SUM FINANSINNTEKTER	42 188

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-544 122
SUM FINANSKOSTNADER	-544 122

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris 1958	1 633 400
Parkeringsanlegg 2011	53 429
Rehabilitering	3 352 700
SUM BYGNINGER	5 039 529

Gnr.303/bnr.381

Tomten er festet til Fredrikstad Kommune i 75 år fra 1954.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2013	89 820	
Avskrevet tidligere	-61 377	
Avskrevet i år	-5 988	22 455
Redskapsbod		
Tilgang 1994	71 244	
Avskrevet tidligere	-42 735	
Avskrevet i år	-1 424	27 085
TV ANLEGG		
Tilgang 2001	116 160	
Avskrevet tidligere	-116 159	1
Utelamper		
Tilgang 2008	52 800	
Avskrevet tidligere	-52 799	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		49 542
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-7 412

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-9 175 948
Nedbetalt tidligere	192 090
Nedbetalt i år	120 425
	-8 863 433
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 863 433

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-273 600
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-273 600
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-82 273
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-82 273
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	273 600
Pantelån	8 863 433
TOTALT	9 137 033

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

Bygninger	5 039 529
TOTALT	5 039 529



Til generalforsamlingen i Østre Sletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Sletta 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 2024.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, 17. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 3517 Selskapsnavn: Østre Sletta 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 Østre Sletta Borettslag

Organisasjonsnummer: 947448781

Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Østsiden Klubbhus, Lundheimveien 6, 1636 Gamle Fredrikstad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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:

Kine Ludvigsen er foreslått.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Kine Ludvigsen ble foreslått som protokollfører. Tom Hilding Johnsen ble foreslått som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 88.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 88.000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Gabriele Eidissen

14 stemmer for Gabriele og 11 stemmer mot Dag- Atle. 4 blanke stemmer.

Følgende stilte til valg:

Gabriele Eidissen

Dag- Atle Stensrud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Renate Davidsen

Per- Kristian Kaldal

Følgende stilte til valg:

Renate Davidsen

Per- Kristian Kaldal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anette Hasselgård

Følgende stilte til valg:

Anette Hasselgård

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:

Gabriele Eidissen

Følgende stilte til valg:

Gabriele Eidissen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Per- Kristian Kaldal

Følgende stilte til valg:

Per- Kristian Kaldal

Protokollen signeres av:

Kine Ludvigsen /s/
Møteleder/ protokolfører

Tom Hilding Johnsen /s/
protokollvitne

Vedtekter

for Østre Sletta Borettslag org nr 947 448 781

vedtatt på ordinær generalforsamling den 9. april 2013. Sist endret 19.04.21 på ordinær generalforsamling.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Østre Sletta 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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning,
- 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.

(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. Dersom skaden skyldes uforsiktighet av andelseier, skal andelseier selv betale egenandel for skaden.

(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.

HUSORDENSREGLER FOR ØSTRE SLETTA BORETTSLAG.

1. Formål og omfang

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

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

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager kl 0700-2000
- lørdager kl 1000-1800
- Søndager og helligdager – ikke tillatt

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Matavfall kastes i egen beholder. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Utgangsdør SKAL være låst hele døgnet. Ytterdøra har smekklås og bør holdes lukket. Hempe bak døra kan brukes ved behov feks ved bæring av varer
Eventuell lufting så kan vindu i trapp benyttes.

5. Kjøring og parkering

Hver andelsleilighet har kun en nummeret biloppstillingsplass til disposisjon, som følger med leiligheten. Gjester skal parkere i gaten (Kornellveien og Syrinveien).

6. Dyrehold

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

7. Andre bestemmelser

- *Alle borettsseiere skal vise alminnelig god oppførsel, jobbe for et sunt og levende miljø.*
- *Alle klager til styret v/leder SKAL SKJE SKRIFLIG. Klagen skal underskrives. Anonyme og muntlige klager vil bli avvist.*
- *Det skal IKKE settes barnevogner, ski, akebrett, sykler, sparkesykler+++ i oppgangen.*
- *Det er pga rømningsvei ved brann, og for renholdsfirma som vasker gangene hver 14 dag, slik at de slipper å flytte på ting.*

- De som MÅ bruke rullator skal slå den i sammen, de som bor i 1etg bør ta den med inn til seg selv.
- Grøntanlegg er til for å brukes, vern om beplantning og parkerte biler.
- Enhver borettsshaver oppfordres til å delta på dugnader.
- Teppebanking er ikke tillatt fra balkong eller vindu.
- Beboerne skal sørge for:
 - At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 - At sluk på kjøkken og bad skal rengjøres minst to ganger i året, eller etter behov.
 - At lufteluker i leiligheten holdes åpne og rene for å unngå kondensskader og
 - muggdannelser i leiligheten.
 - Meld i fra hvis det oppdages veggdyr. Andelseier må på egen regning sørge for desinfisering.
- Det er IKKE lov med åpen ild i kjeller eller loft. Kullgrill på altan er IKKE lov.
- Dere som bruker vaskekjeller, skal påse at det er rent og ryddig etter dere.
- Skjøteledning er IKKE tillatt. Tørketrommel skal settes oppe på vaskemaskinen.
- Det er ikke tillatt med andre elektriske artikler i vaskekjeller eller på loftet.
- Ekstra kjøleskap eller fryser SKAL stå i egen bod i kjeller.
- Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da det kan tiltrekke seg rotter og mus.
- Utgangsdøra SKAL være låst hele døgnet.
- Husk å slå av lys i egen kjellerbod og hold kjellervinduet lukket.
- Brannslukningsapparat, dekoder til TV og internett SKAL følge leiligheten.
- Loft skal rengjøres min 2 ganger i året av beboere i 2 etg.
- Kjeller skal rengjøres min 2 ganger i året av beboere i 1etg.
- Tørkeplassen skal ikke brukes på søndager eller helligdager, 1 eller 17 mai. Lufting av tøy fra altan eller ut av vindu, skal IKKE forekomme på disse dagene.
- Det er ikke tillatt med boblebad/badestamp på altan, da den ikke er konstruert for den tyngden.
- Det skal kun parkeres på oppmerkede plasser på gårdsplassen, besøkende skal stå i gaten.
- Det er ikke tillatt med næringsvirksomhet i borettslaget.
- Navnlapper til postkassene og ringeklokker får du ved henvendelse til styret.

Styret håper alle andelseierne vil være med å overholde husordensreglene, slik at vi alle får et velfungerende borettslag :-)

8.Brudd på ordensreglene

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

Vedtatt på styremøte 16.12.2020. Endret på styremøte 20.03.2024. Endret på styremøte 20.06.2024.



Eiendomsstatus, ordre 8679976

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 381	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kornellveien 3B, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	10542.6 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 3800 - Kombinerte grøntstrukturformål Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare
Reguleringsplaner: 10 Omr. begr. av Lundheimv.-Sarpsborgv.-gårdv. Huseby 259 Rv. 111, Rakkestadsvingen - Grårudveien 544 Sorgenfri	Vedtatt: 18.12.1951 28.01.1988 15.09.2005	Formål: 710 - Felles avkjørsel 320 - Gang-/sykkelvei 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 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 12.08.2025

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/381/0

Bruksnavn	GRÅRUDVEIEN 6	Beregnet areal	10 542.6
Etablert dato	21.10.1954	Historisk oppgitt areal	1 934.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
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
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
Østre Sletta Borettslag	947448781	F - Fester		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	07.07.2015	07.07.2015		
SF - Sammenslåing	04.10.2004			
SF - Sammenslåing	04.10.2004			
SF - Sammenslåing	04.10.2004			
SF - Sammenslåing	04.10.2004			
SF - Sammenslåing	04.10.2004			
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	21.10.1954			

Grunnforurensning 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
☒	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	10 542.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6270425	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6270433	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6270867	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6270875	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6270921	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6270948	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 6270425: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	896.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	896.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1956	15.12.1956

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	107.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	286.0	0.0	286.0	0.0
H01	4	286.0	0.0	286.0	0.0
L01	0	54.0	0.0	54.0	0.0
K01	0	270.0	0.0	270.0	0.0

Bygning 6270433: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	896.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	896.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1956	15.12.1956

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	107.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	286.0	0.0	286.0	0.0
H01	4	286.0	0.0	286.0	0.0
L01	0	54.0	0.0	54.0	0.0
K01	0	270.0	0.0	270.0	0.0

Bygning 6270867: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	896.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	896.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1957	15.12.1957

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0102	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	107.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	286.0	0.0	286.0	0.0
H01	4	286.0	0.0	286.0	0.0
K01	0	270.0	0.0	270.0	0.0
L01	0	54.0	0.0	54.0	0.0

Bygning 6270875: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	896.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	896.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1957	15.12.1957

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	107.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
--------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

H02	4	286.0	0.0	286.0	0.0
H01	4	286.0	0.0	286.0	0.0
K01	0	270.0	0.0	270.0	0.0
L01	0	54.0	0.0	54.0	0.0

Bygning 6270921: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	896.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	896.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1956	15.12.1956

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	107.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	286.0	0.0	286.0	0.0
H01	4	286.0	0.0	286.0	0.0
L01	0	54.0	0.0	54.0	0.0
K01	0	270.0	0.0	270.0	0.0

Bygning 6270948: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	896.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	896.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1956	15.12.1956

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	107.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	286.0	0.0	286.0	0.0
H01	4	286.0	0.0	286.0	0.0
L01	0	54.0	0.0	54.0	0.0
K01	0	270.0	0.0	270.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Grårudveien	6A		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Grårudveien	6B		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Grårudveien	10A		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Grårudveien	10B		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Syrinveien	1A		1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Syrinveien	1B		1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Syrinveien	3A	1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Syrinveien	3B	1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Kornellveien	3A	1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Kornellveien	1A	1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Kornellveien	1B	1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Kornellveien	3B	1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kornellveien 3B, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/381/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-11



Planident: 10,259,544

Datakilde: Geovekst, FKB

Ikrafttredelsesdato: 28.1.1988, 18.12.1951, 15.9.2005

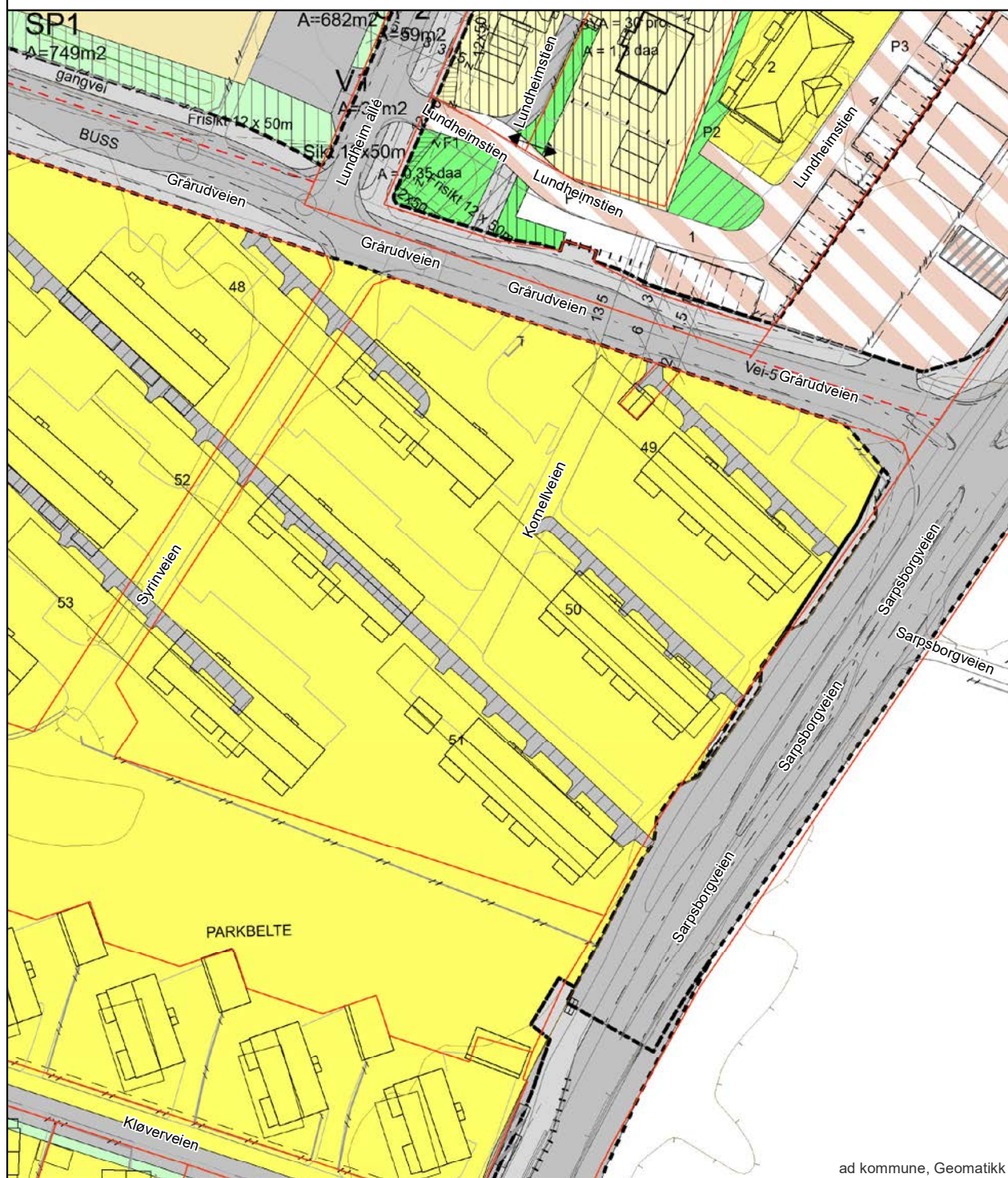
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plannavn: Rv. 111, Rakkestadvingen - Grårudveien, Sorgenfri,

Omr. begr. av Lundheimy.-Sarpsborgv.-gårdv. Huseby

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.



ad kommune, Geomatikk

Plan nr.: 10

Stadfestet av departementet 18. desember 1951.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Fredrikstad bystyre i møte 2. oktober 1951 om regulering av et område som begrenses av Lundheimveien - Sarpsborgveien og gårdsveien til Huseby, Fredrikstad.

Videre har departementet i henhold til lovens § 3 stadfestet bystyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder så:

1. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.
2. Etter at vedtektene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
3. Unntak fra vedtektene kan tillates av bygningsrådet innenfor bygningslovens og bygningsvedtektenes ramme.

For området med tomannsboliger :

4. Åpen villamessig bebyggelse med 1 1/2 etasjes våningshus som må inneholde 2 leiligheter. Bebyggelsen plasseres slik i forhold til de regulerte veier og nabogrenser som planen viser. Bygningsrådet fastsetter garasjenes plassering.

5. Takvinkler med høyst. 5° variasjon gjennomføres kvartalsvis og i samme byggeflukt.

-2-

6. Våningshus må ikke ha større bebygget flate enn 80.0 m². Høyeste tillatte knestokk 1,5 m. Gesimshøyde skal ikke være over 6,0 m. og mønehøyde ikke over 8,5 m. Garasje skal ikke være over 25 m.

7. Takoppbygg tillates ikke

8. Bygningenes og gjerdenes farge skal godkjennes av bygningssjefen.

9. Mot regulert gate oppsettes 70 cm. høyt gjerde av type som må godkjennes av bygningsrådet. Delegjerder mellom parsellene 60 cm. høyt nettinggjerde (eller hekk).

For området med 4-mannsboliger:

10. Åpen bebyggelse med 2 etasjes våningshus som må inneholde 4 leiligheter. Bebyggelsen plasseres slik i forhold til de regulerte veier og nabogrenser som planen viser. Bygningsrådet fastsetter garasjenes plassering.

11. Takvinkler med høyst 5° variasjon gjennomføres kvartalsvis og i samme byggeflukt.

12. Våningshus må ikke ha større bebygget flate enn 160.0 m². Gesimshøyde ikke over 7.0 m. og mønehøyde Ikke over 9.0 m. Garasje ikke over 25 m².

13. Takoppbygg tillates ikke.

14. Bygningenes og gjerdenes farge skal godkjennes av bygningssjefen.

15. Mot regulert gate og parkstripe oppsettes 70 cm. høyt gjerde av type som må godkjennes av bygningsrådet. Delegjerder mellom parsellene 60cm. høyt nettinggjerde (eller hekk).

For området med rekkehus:

16. Åpen bebyggelse med 2 etasjes rekkehus som må inneholde 10 leiligheter. Bebyggelsen plasseres slik i forhold til de regulerte veier og nabogrenser som planen viser.

17. Takvinkel med høyst 5° variasjon gjennomføres kvartalsvis og i samme byggeflukt.

18. Våningshusene må ikke ha større bebygget flate enn 450 m². Gesimshøyde ikke over 7,5 m. og mønehøyde ikke over 9,5 m.

19. Takoppbygg tillates ikke.

20. Gjerder tillates ikke oppsatt. Bygningenes farge skal godkjennes av bygningssjefen.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RV 1119
RAKKESTADSVINGEN GRARUDVEIEN I FREDRIKSTAD KOMMUNE**

§ 1

Begrensningen av det regulerte området er vist ved reguleringsgrense på kartet.

Alle veger skal anlegges og vedlikeholdes innenfor det areal som er regulert til trafikkområde. Boliger, forretninger og lekeplass skal ligge innenfor de arealer som er regulert til disse formål, og med de begrensninger plankartet viser.

§ 2

Frisiktområdene mellom frisiktlinje og vegkant skal holdes fritt for sikthindringer.

Ved kontroll av frisiktlinje skal øyehøyde være 1,1 meter, og objekthøyde 0,5 m i gangveg og 0,85 m i kjøreveg.

Langs tilstøtende veger skal terrenget ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelen.

§ 3

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For gjerder som plasseres i frisiktsonen må høyde og utforming være slik at sikten ikke hindres.

§ 4

Ingen områder må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

Langs tilstøtende veger må ingen vegetasjon være høyere enn 0,5 m over vegbanen.

§ 5

Eksisterende riksveg beholdes i vertikal- og horisontalkurvatur. Gang/sykkelveg anlegges normalt i avstand 3 m fra ytterkant skulder på riksvegen. Avvik fra denne avstanden er vist på kartet.

Eksisterende enkeltavkjørsler til riksvegen saneres som vist på kartet.

§ 6

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad.

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR SORGENFRI , FREDRIKSTAD KOMMUNE.

Dateref.:

Reguleringsplan 1: 2000	: 30.06.2004	
- Siste rev. av reguleringsplanen	: 17.08.2006	- etter komm.styrets vedtak
Utsnitt av reg.plan, B1 + KS1, 1: 1000	: 30.06.2004	
- Siste rev. av Utsnitt av reg.planen	: 22.11.2004	
Reguleringsbestemmelser	: 30.06.2004	
- Siste rev. av bestemmelsene	: 17.08.2006	- etter komm.styrets vedtak
Planbeskrivelse av reguleringsplanen	: 30.06.2004	
- Siste rev. av planbeskrivelsen	: 15.08.2005	- etter offentlig ettersyn
Kommunestyrets godkjenning	: 15.09.2005	- sak 94/05

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE

§ 1 GENERELT

Området reguleres til :

Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

Område for boliger med tilhørende anlegg

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse / Terrassehus

Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)

- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning / Skole
- Offentlig institusjon

Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Kjørervei
- Gate / vei med fortau
- Gang- og sykkelvei

Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag (Sorgenfridammen)

Kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)

Område for næring og boliger med tilhørende anlegg

- Bolig / Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Offentlig

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelsesplaner

- Før tiltak kan igangsettes i et delområde, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele det aktuelle delområdet.
- Bebyggelsesplanene skal fastsette arealbruk, avgrensning av tomter og fellesarealer, interne veier og plasser, byggegrenser og frisiktsoner, evt. støyskjermingstiltak, grøntstrukturer, terrenginngrep som får konsekvenser for eksisterende vegetasjon, skjæringer og fyllinger, nærlekeplasser, felles parkeringsanlegg og avfallsanlegg, plassering av bebyggelse med angitte sokkelhøyder, bebyggelsens høyde og evt. møneretning,
- Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA), som er angitt i § 3 Byggeområder og § 7 Kombinerte formål, skal beregnes av de enkelte områdenes tomteareal etter fratrukk av fellesarealer til interne veier og plasser, parkerings- og garasjeanlegg, grøntstrukturer og lekeplasser. Fellesboder / avfallsboder og garasjer plassert i fellesarealer regnes ikke med i %-BYA.
- I byggeområder for boliger skal felles garasjeanlegg og avfallsboder, samt evt. frittstående private eller felles boder, harmonere med boligene i farge og materialbruk.
- Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- Det kreves ikke bebyggelsesplan for byggeområdene B1 og KS1, som i reguleringsplanen er vist med planlagt bebyggelse. For områdene B1 og KS1 er det tilstrekkelig at det med rammesøknaden vedlegges en målsatt situasjonsplan som følger hovedtrekkene i reguleringsplanen. Kommunen kan godkjenne tilpassinger og mindre vesentlige endringer. Endringer som kommunen oppfatter som vesentlige avvik fra reguleringsplanen, kan utløse krav om bebyggelsesplanbehandling. Sokkelhøyder skal fastsettes på situasjonsplanen. I rammesøknaden skal det vedlegges støyberegninger og plan for støybeskyttelse, i samsvar med kravene i § 2.6 Støy.
- Som bilag til bebyggelsesplan skal det foreligge en strategi for å sikre en miljø- og ressursriktig utbygging. Det skal i dette bilaget gis retningslinjer for steds- og terrengtilpassing, bevaring av eksisterende vegetasjon, avfallshåndtering og utforming av bebyggelse (takform, materialbruk og farger).
For byggeområdene B1 og SK1, i reguleringsplanen vist med planlagt bebyggelse, skal tilsvarende redegjørelse fremlegges sammen med rammesøknaden.

2.2 Utomhusplaner

- I hht. PBL § 69 nr.3 skal det ved igangsettingssøknad foreligge detaljert plan for den ubegynte delen av et byggeområde.
- Utomhusplan(er) skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, behandling eller beplantning av fyllinger og skjæringer, evt. forstøtningsmurer med kotehøydeangivelser, evt. andre arealavgrensende tiltak (gjerdet etc.) og evt. støyskjermingstiltak, vegetasjon som skal bevares eller fjernes, ny beplantning, materialbruk på flater i fellesarealer og på private uteplasser, utforming av / utstyr på lekeplasser, overvannshåndtering og utomhusbelysning.
- Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis, eller i løpet av første vårsesong etter innflytting, hvis innflytting skjer i vinterhalvåret.

2.3 Parkering

- Det skal avsettes plass på egen grunn til parkering av biler, motorsykler og sykler. I hht. kommunal vedtekt til PLB § 69 nr. 3, pkt. 3 og 4, skal følgende parkeringsnorm gjelde :

Boliger	1,5	P-plasser i gjennomsnitt pr. boenhet i boligområder.
	1,0	P-plasser pr. boenhet i næringsområder med kombinert formål.
	0,7	P-plasser pr. boenhet i område B1 (vist på vedlagt illustrasjonsplan).
Forretninger	15,0	P-plasser pr. 100 m2 BRA inkl. tilhørende lagerareal.
Kontorer	1,5	P-plasser pr. 100 m2 BRA

- Innenfor hvert byggeområde skal 5% av biloppstillingsplassene være dimensjonert for bevegelseshemmede.
- Parkering kan legges i parkeringskjeller. Parkering for næringsvirksomhet skal opparbeides atskilt fra parkering for boliger.

- Sykkelparkering :
I bebyggelsesplaner og utomhusplaner skal det avsettes plass for utvendig sykkelparkering med sykkelstativ. Næringsområder skal ha minimum 1 stk. sykkelparkering pr. 100 m² BRA bygningsareal.
Boligområder skal ha noe utvendig felles sykkelparkering i tillegg til boligenes sportsboder.

2.4 Felles leke- og oppholdsplasser

- For hver 30. bolig skal det avsettes arealer til nærlekeplasser på minst 100 m². Avstand fra bolig til nærlekeplass skal være maks. 200 m.
- For hver 150. bolig skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 1,5 daa. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 daa. Avstand fra bolig til kvartalslekeplass skal være maks. 350 m.

2.5 Universal planlegging

- I boligområder og næringsområder, samt felles friområder, skal det tilstrebes god tilgjengelighet som virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte, - jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 B, Tilgjengelighet for alle.
- Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående, og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Adkomst til innganger skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede.
- I bygninger med både boliger og næringsvirksomhet, skal boligenes inngang og trapperom være atskilt fra næringsvirksomheten.
- Visuell informasjon / skilting skal planlegges på en klar og tydelig måte, som letter ferdelsen for orienteringshemmede.
- Ved planlegging av ny vegetasjon i byggeområder for boliger, skole og barnehager skal vekster med allergifremkallende pollen unngås .

2.5 Skilt / reklame

- Samtidig med søknad om igangsetting av tiltak, skal det sendes inn en egen skiltplan hvor det redegjøres for skilting av veier og bygninger. Gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Fredrikstad kommune skal følges.

2.6 Støy

- Kravene til utendørs støy skal ikke overskride verdiene som angitt i Miljødepartementets rundskriv T-1442 støyberegninger.
- Støyberegninger og plan for støybeskyttelse skal inngå alle bebyggelsesplaner. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.
- Det tillates ikke støyende næringsvirksomhet i områdene for kombinerte formål.

2.7 Geotekniske undersøkelser

Geotekniske undersøkelser skal gjennomføres i hvert byggeområde, og geoteknisk rapport skal vedlegges bebyggelsesplaner.

2.8 Radonundersøkelser

Det skal gjøres radonundersøkelser der det er aktuelt å bygge på fjell. Rapport med beskrivelse av evt. nødvendige tiltak skal vedlegges bebyggelsesplan.

2.9 Forurensing til luft, jord eller vann

- Det tillates ikke forurensende næringsvirksomhet i områdene for kombinerte formål.
- Plan for håndtering av overflatevann må foreligge samtidig med søknad om tiltak. Det skal legges tilrette for et lokalt kretsløp for å sikre tilsig til Sorgenfridammen. Overflatevann fra tak og asfalterte flater skal føres ut i grunnen, om nødvendig i egnede grøfter for rensing.

2.10 Anleggstrafikk

- Plan som viser transportruter for anleggstrafikk ut / inn av reguleringsområdet skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen, som skal vurdere om det er behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak.

2.11 Rekkefølgebestemmelser

- Utbygging av boligområdene skal følge gjeldende boligbyggeprogram for Fredrikstad kommune.

- Utbygging av boligområdene skal først skje i nordre del av Sorgenfri :
Byggeområdene B1, B2, B3, B4, KS1 og KS2, som alle er byggeområder med adkomst over nordre tverrvei, Vei 1.
Deretter kan boligområdene på søndre del av Sorgenfri bygges ut :
Byggeområdene B5, B6 og KS3, som har adkomst over søndre tverrvei, Vei 5.
- Før det kan gis brukstillatelse for byggeområder, eller deler av byggeområder, tilknyttet Vei 1 - Vei 4, må ny rundkjøring med fotgjengerundergang være opparbeidet i krysset Sarpsborgveien / Gjøaveien, og Vei 1 skal være opparbeidet med gangvei, som vist på planen, og åpen for offentlig trafikk fram til det aktuelle byggeområdet. Tilsvarende krav om opparbeidelse og ferdigstilling gjelder henholdsvis Vei 2, Vei 3 og Vei 4 for de byggeområder der dette er relevant.
- Før områdene B4 og B/F/K-2 bygges ut, skal krysset Vei 1 / Galtungveien være ferdig etablert. Når krysset Vei 1 / Galtungveien etableres, skal samtidig Galtungveien bygges om. Kommunen kan i samråd med Statens vegvesen kreve at det opparbeides miljøgate med fartsdempende tiltak i Galtungveien.
- Før det kan gis brukstillatelse for byggeområder, eller deler av byggeområder, tilknyttet Vei 5 - Vei 7, skal Vei 5 være opparbeidet med gangvei, som vist på planen, og åpen for offentlig trafikk fram til det aktuelle delområdet. Tilsvarende krav om opparbeidelse og ferdigstilling gjelder Vei 7 for de boligområder der dette er relevant.
- Gang-/ sykkelvei gjennom de sentrale friområdene FR1 og FR2, fra Grålundveien i syd til Nedre Tomtegate i nord, forutsettes utbygget i forbindelse med anleggsarbeider i FR-1 som skal sikre regulert vannstand i Sorgenfridammen.
- Gang-/ sykkelvei mellom Vei 3 og Vei 6 skal være opparbeidet og åpen for offentlig trafikk før brukstillatelse kan gis for område U/B-1 offentlig formål, undervisning.
- Nærlekeplasser i boligområdene skal ferdigstilles før brukstillatelse gis for den tilknyttede bebyggelsen.

§ 3

BYGGEOMRÅDER (i hht. PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

3.1 Område KS1 - KS3 for boliger med tilhørende anlegg

- I disse byggeområdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i 2 etasjer, med evt. underetasje der terrenget tilsier det.
- Gesimshøyde, regnet fra høyeste terrengnivå, skal ikke overstige 8,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 10,0 m.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 40 %.

3.2 Område B1 for boliger med tilhørende anlegg

- I dette byggeområdet kan det oppføres boligblokker i 3 etasjer.
- Gesimshøyde, regnet fra høyeste terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 12,0 m.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 35 %.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten.

3.3 Område B2 for boliger med tilhørende anlegg

- Langs skråningen i dette byggeområdet kan det oppføres terrassehus i 3 + 3U etasjer, med garasjekjeller i bakkant. Bebyggelsen skal splittes opp i minst 6 stk. bygningsvolumer.
- Gesimshøyde regnet fra høyeste terrengnivå skal ikke overstige 11,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 12,0 m.
- På nordre del av byggeområdet, der terrenget tilsier det, kan det oppføres boligblokker i 4 etasjer. Parkering skal løses i garasjekjellere.
- Gesimshøyde skal ikke overstige 14,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 17,0 m.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 35 %.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten. Kommunen kan ut fra en helhetsvurdering gi tillatelse for evt. sammenhengende solcellepanel over takflaten, hvis taket er "flatt".

3.4 Område B3 og B5 for boliger med tilhørende anlegg

- I disse byggeområdene kan det oppføres boligblokker i 4 etasjer. Parkering skal løses i garasjekjellere.

- Gesimshøyde skal ikke overstige 14,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 17,0 m.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 40 %.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten. Kommunen kan ut fra en helhetsvurdering gi tillatelse for evt. sammenhengende solcellepanel over takflaten, hvis taket er "flatt".

3.5 Område B4 for boliger med tilhørende anlegg

- I dette byggeområdet kan det oppføres boligblokker i 3 og 4 etasjer. Bebyggelsen skal trap- pes ned fra maks. 4 til maks. 3 etasjer langs grense mot FR-4 og eksisterende arbeiderbo- liger. Parkering skal løses i garasjekjellere.
- Gesimshøyde for 4 etasjers hus skal ikke overstige 14,0 m og mønehøyde skal ikke over- stige 17,0 m. For 3 etasjers hus skal gesimshøyde ikke overstige 11,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 14,0 m.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 40 %.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten. Kommunen kan ut fra en helhetsvurdering gi tillatelse for evt. sammenhengende solcellepanel over takflaten, hvis taket er "flatt".

3.6 Område B6 for boliger med tilhørende anlegg

- Langs skråningen i dette byggeområdet kan det oppføres terrassehus i 3 + 2U etasjer, med garasjekjeller i bakkant. Terrassehusbebyggelsen skal splittes opp i minst 4 stk. bygnings- volumer.
- Gesimshøyde, regnet fra høyeste terrengnivå, skal for terrassehusene ikke overstige 11,0 m, og mønehøyde skal ikke overstige 12,0 m.
- På resterende del av byggeområdet, østre del mot Vei 6, kan det oppføres boligblokker i 4 etasjer. Parkering skal løses i garasjekjellere.
- Gesimshøyde skal ikke overstige 14,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 17,0 m.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 35 %.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten. Kommunen kan ut fra en helhetsvurdering gi tillatelse for evt. sammenhengende solcellepanel over takflaten, hvis taket er "flatt".

3.7 Område U/B-1 for offentlig formål, undervisning og barnehage

- I dette byggeområdet skal det oppføres en skole og en heldags barnehage.
- Skolebygget kan være i inntil 3 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 14,0 m og møne- høyde skal ikke overstige 15,0 m.
- Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maks. høyde 3,0 m over byggets gesimshøyde. Oppbyggets areal skal ikke overstige 20% av byggets grunnflate.
- Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesimshøyde.
- Kommunen kan ut fra en helhetsvurdering gi tillatelse for evt. sammenhengende solcelle- panel over takflaten.
- Barnehagen kan enten integreres i skolebygget eller skilles ut som egen bygning. En frittlig- gende bygning skal følge samme bestemmelser som angitt i punkt 3.7 nedenfor.
- Utearealer for lek, opphold, idrett, parkering etc. skal dimensjoneres for formålet. Utearealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for de enkelte byggetrinn.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 50 % beregnet av områdets areal.

3.8 Område B-2 for offentlig formål, barnehage

- I dette byggeområdet kan det oppføres en heldags barnehage.
- Adkomst skal være fra Vei 4.
- Utearealer for lek, opphold, parkering skal dimensjoneres i samsvar med Barnehageforskrif- tenes § 11. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,0 m.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20 % beregnet av områdets areal.

3.9 Område I for offentlig formål, institusjon

- I dette byggeområdet kan det oppføres et bokollektiv for 8 personer.
- Adkomst skal være fra Johan L. Johannessens gate.
- Utearealer for opphold, parkering etc. skal dimensjoneres for formålet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

- Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,0 m.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % beregnet av områdets areal.
- Ved evt. opprusting eller nyoppføring av trafo, skal det påses at denne får en god arkitektonisk utforming, farge og materialbruk, som ikke virker skjemmende for området.

§ 4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (i hht. PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

4.1 Generelle bestemmelser for veier

- Kjøreveier og gang-/ sykkelveier skal opparbeides i samsvar med Statens vegvesens Vegnormal. Dette gjelder også for delområdenes interne veier, som ikke er vist på plankartet.
- Kjøreveier, samt fortau og gang-/ sykkelveier som følger kjørevei, skal ikke ha større stigning enn 10%. Veiene m/ fortau og gang-/ sykkelveier skal opparbeides med fast dekke.
- Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
- Fartsdempende tiltak internt i de enkelte delområdene skal godkjennes av kommunen som del av bebyggelsesplan.
- Behandling eller tilsåing / beplantning av fyllinger og skjæringer skal utføres samtidig med veianlegget.
- Detaljprosjekt, eller detaljerte delprosjekter, for trafikkområdene som er vist på plankartet skal godkjennes av kommunen og lokale veimyndigheter før oppstart av anleggsarbeider.
- Kfr. forøvrig § 2.11 Rekkefølgebestemmelser.
- Det forutsettes at eksisterende boligeiendommer mellom Vei 3 og Sarpsborgveien RV111 kan få framtidig direkte adkomst fra Vei 3.

4.2 Nytt kryss i RV 111 Sarpsborgveien

- Det skal opparbeides ny rundkjøring med fotgjengerundergang i eksisterende kryss Sarpsborgveien / Gjåveien, som prinsipielt vist på plankartet. Den viste plassering av undergang med tilhørende ramper er ikke fastlåst, og kan således justeres, eller alternativt flyttes syd for rundkjøringen, i samråd med kommunen og Statens vegvesen. Det regulerte veiarealet rundt krysset gir plass for alternative løsninger, men det forutsettes i § 6.3 at det om nødvendig må avsees areal fra byggeområdet F/K/O til den endelige kryssutformingen. Detaljplan av krysset skal godkjennes av Statens vegvesen.

4.3 Vei 1 - Vei 7, kjøreveier og kjøreveier m/ fortau

- Regulerte hovedveier skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet.

4.4 Gang-/ sykkelvei gjennom FR-1 og FR-2

- Det skal opparbeides en hovedtrasé for gang-/ sykkeltrafikk gjennom de sentrale friområdene FR-1 og FR-2, fra Grårudveien i syd til Nedre Tomtegate i nord, som prinsipielt vist på plankartet. Den viste trasé er ikke fastlåst, og kan således, i samråd med kommunen, justeres der dette viser seg hensiktsmessig i forhold til terreng, vegetasjon eller annet.
- Veien skal opparbeides med fast dekke, og skal ikke ha større stigning enn 5%.

4.5 Gang-/ sykkelvei mellom Vei 3 og Vei 6

- Det skal opparbeides en gang-/ sykkelvei som forbindelse mellom boligområdet B2 og skoleområdet, som vist på plankartet. Gang-/ sykkelveiens trasé er dels sammenfallende med eksisterende Wielsgaards vei. Gangveien skal være stengt for kjørende trafikk, bortsett fra kjøreadkomst inn fra syd til eksisterende eneboliger på eiendommene Wielsgaards vei 8, 10 og 12. Alternativt kan gangveien anlegges parallelt på siden av Wielsgaards vei.
- Veien skal opparbeides med fast dekke, og skal følge terreng med maks. stigning 8%.

§ 5

FRIOMRÅDER (i hht. PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

5.1 Generelle bestemmelser for friområder FR-1, FR-2 og FR-4

- Friområdene skal benyttes til allmenn rekreasjon, lek og sport.

- Eksisterende vegetasjon skal i hovedsak bevares.
- I friområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdenes funksjon som friområder. Kommunen kan imidlertid gi tillatelse til oppføring av mindre bygg eller anlegg, ballplasser, klatre-/ lekeinstallasjoner etc., som har tilknytning til reguleringsformålet.
- Det kan anlegges turstier eller turveier som fremmer allmenn tilgjengelighet og ferdsel i friområdene. Disse kan være med grusdekke.
- Det skal utarbeides detaljerte planer for de deler av friområdene som berøres av anlegg. Planene, som skal godkjennes av kommunen før tiltak kan igangsettes, skal vise hvilke konsekvenser anlegget får for eksisterende terreng og vegetasjon.

5.2 Område FR-Sjø, Sorgenfridammen

- Dammens normale nivå / vannspeilets normale kotehøyde skal være $C \div 1,0$ m. Normalnivået skal reguleres ved hjelp av pumping til kum med overløp.
- Det kan aksepteres en kortvarig variasjon i dammens vannstand på inntil ± 250 mm, hvilket vil være av marginal konsekvens for området rundt. Ved ekstraordinære tilsig vil dammen således fungere som et fordryningsmagasin.
- Det kreves ikke inngjerding. Det skal i stedet sørges for en langgrunn overgang til omkringliggende friområde FR-1. Dette forutsettes tilrettelagt med minst mulig skade av eksisterende vegetasjon rundt dammen.

§ 6

KOMBINERTE FORMÅL (i hht. PBL § 25, 2. ledd)

6.1 Generelle bestemmelser for byggeområder med kombinerte formål

- I disse byggeområdene kan det oppføres bygninger for kombinerte formål, nærmere spesifisert i punktene 6.2 - 6.4 nedenfor, med tilhørende anlegg.
- Næringsformålet forretning kan i tillegg til detaljhandel også være småindustri, samt mindre håndverks- og produksjonsbedrifter, evt. kombinert med detaljsalg knyttet til bedriften.
- Det tillates ikke virksomhet som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke.
- Bortsett fra i forbindelse med evt. hagesentre eller gartneriutsalg, tillates ikke virksomhet med plasskrevende varegrupper eller utvendig lagring av varer. Utvendig lagring av varer eller utstyr tillates ikke uten spesiell tillatelse fra kommunen. Midlertidige skur, haller o.l. tillates ikke.
- Det tillates ikke bygningsmessige enheter med bruksareal (BRA) over 3.000 m².
- I 1. etasje skal minimum 80% av bruksarealet benyttes til forretningsvirksomhet eller (i område F/K/O) evt. utadrettet offentlig virksomhet. Boliger skal legges over 1. etasje.
- Gesimshøyde skal ikke overstige 12,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 13,0 m.
- Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maks. høyde 3,0 m over byggets gesimshøyde. Oppbyggets areal skal ikke overstige 20% av byggets grunnflate. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesimshøyde.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 50 %.

6.2 Område F/K

- I dette byggeområdet kan det oppføres bygninger for forretninger og kontorer.
- Ved utformingen av bebyggelsesplan for området F/K, skal det medtas adkomst fra Vei 2 til søndre del av eksisterende boligområde som grenser til dette området.

6.3 Område F/K/O

- I dette byggeområdet kan det oppføres bygninger for forretninger, kontorer og offentlig virksomhet.
- Om nødvendig må det avsees areal fra byggeområdet F/K/O til den endelige utformingen av krysset mellom Vei 1 og RV 111 Sarpsborgveien.

6.4 Område B/F/K-1 og B/F/K-2

- I disse byggeområdene kan det oppføres bygninger for boliger, forretninger og kontorer.
- Boligene skal primært være omsorgsboliger og / eller serviceboliger forbeholdt funksjonshemmede, eldre og ungdom. Boligene skal tilfredsstille krav til livsløpstandard.
- Ensiddig belyste leiligheter tillates ikke mot nord eller nordøst.



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 grønnsstrukturformål

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

	H450-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H450-2	Hensynssone flomfare
	H450-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H450-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-5	Hensynssone landbruk
	H450-6	Hensynssone friluftsliv
	H450-7	Hensynssone landskap
	H450-8	Hensynssone naturmiljø
	H450-9	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H480-1	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	

Spesifikasjon for tegneregler

AREA FORMULA

[illegible]HFNSYNCSOMFE

 Planimetri for regularinsolateral under arbeid

[illegible]



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	Almennutttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handelsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennutttig undervisning(skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennutttig Kirke	Skipsled	Taubane
Sti	Almennutttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtgrense	Almennutttig 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.	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Annet trafikkområde(på land)	FELLESONRÅDER
Grense for bevaring	Garasjeanlegg	FRIMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Bensinstasjon	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Annet byggeområde	Turveg	Felles gangareal
Grenser, bygg, fjernes	LANDBRUKSOMRÅDER	Skiltype	Felles parkeringsplass
Byggelinje/-grense	Område for jord- og skogbruk	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	Område for jordbruk(*)	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdsplass
Støyskjermer	Område for reindrift	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for gartneri	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsesgrense	Annet landbruksområde	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	Kjøreveg	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Gate med fortau	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Annen veggrunn	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonslinjer, jernbane	Gang-/sykkelvei	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Sykkelvei	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Gangvei	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser	Fortau(*)	Parkbøtte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Gatetun	Campingplass	Forretning/Offentlig
Kommunegrenser	Torg	Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Forts..	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde	Konsentrert småhusbebyggelse	Golfbane	Offentlig/Almennutttig
Bevaringsområde	Blokkbebyggelse	Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde	Garasjer i boligområder	Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Røkkeløysområde	Område for forretning	Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal	Område for kontor	Område for anlegg i grunnen	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER	Frittliggende småhusbebyggelse	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg	Konsentrert småhusbebyggelse	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	Vannflater
Blokkbebyggelse	Område for kontor	Anlegg for telekommunikasjon	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Garasjer i boligområder	Frittliggende småhusbebyggelse	øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
Område for forretning	Konsentrert småhusbebyggelse	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor	Blokkbebyggelse		
Forts..	Garasjer i boligområder		
	Område for kontor		
	Forts..		

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kornellveien 3B, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/381/0/0

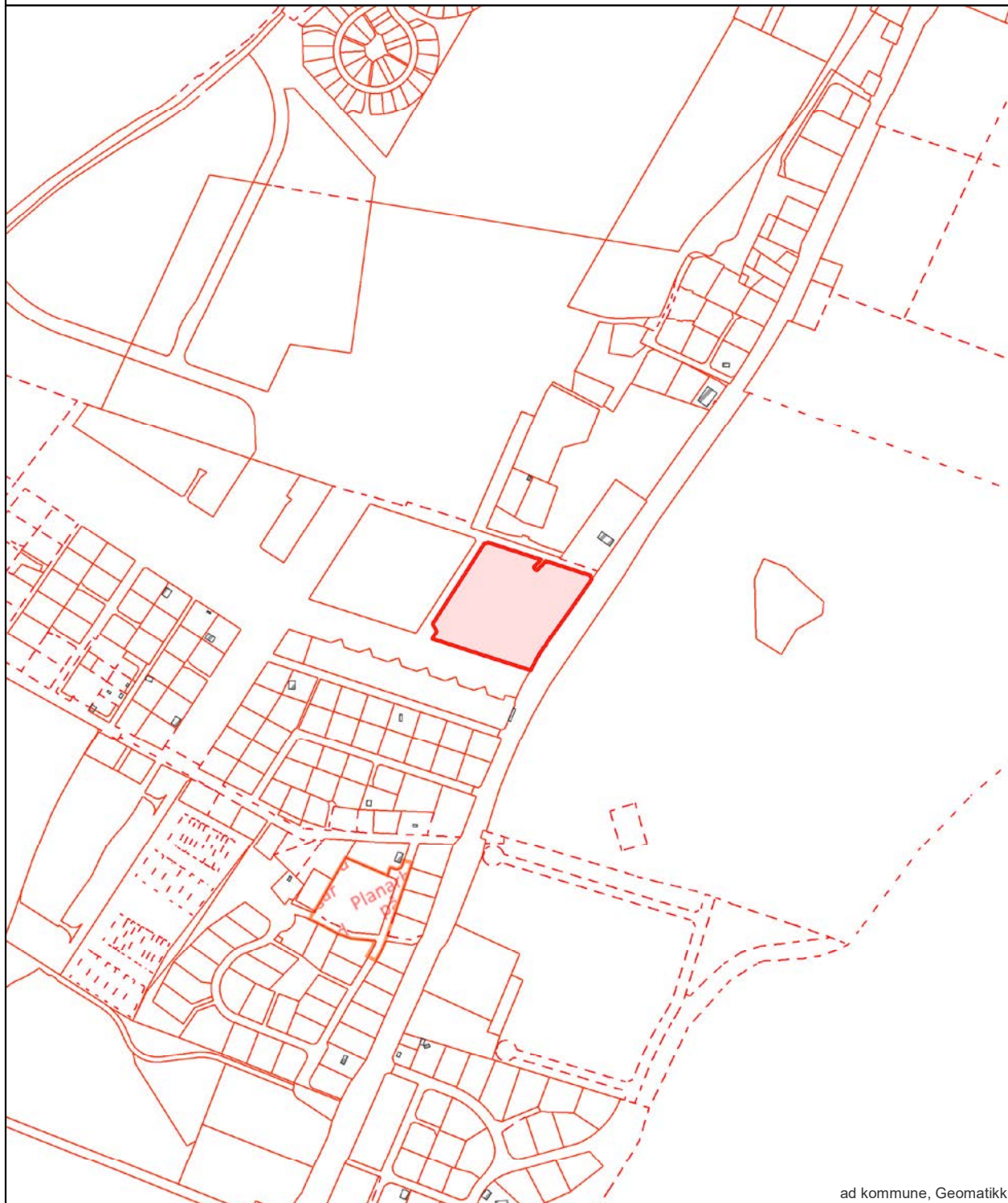
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-11



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kornellveien 3B, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/381/0/0

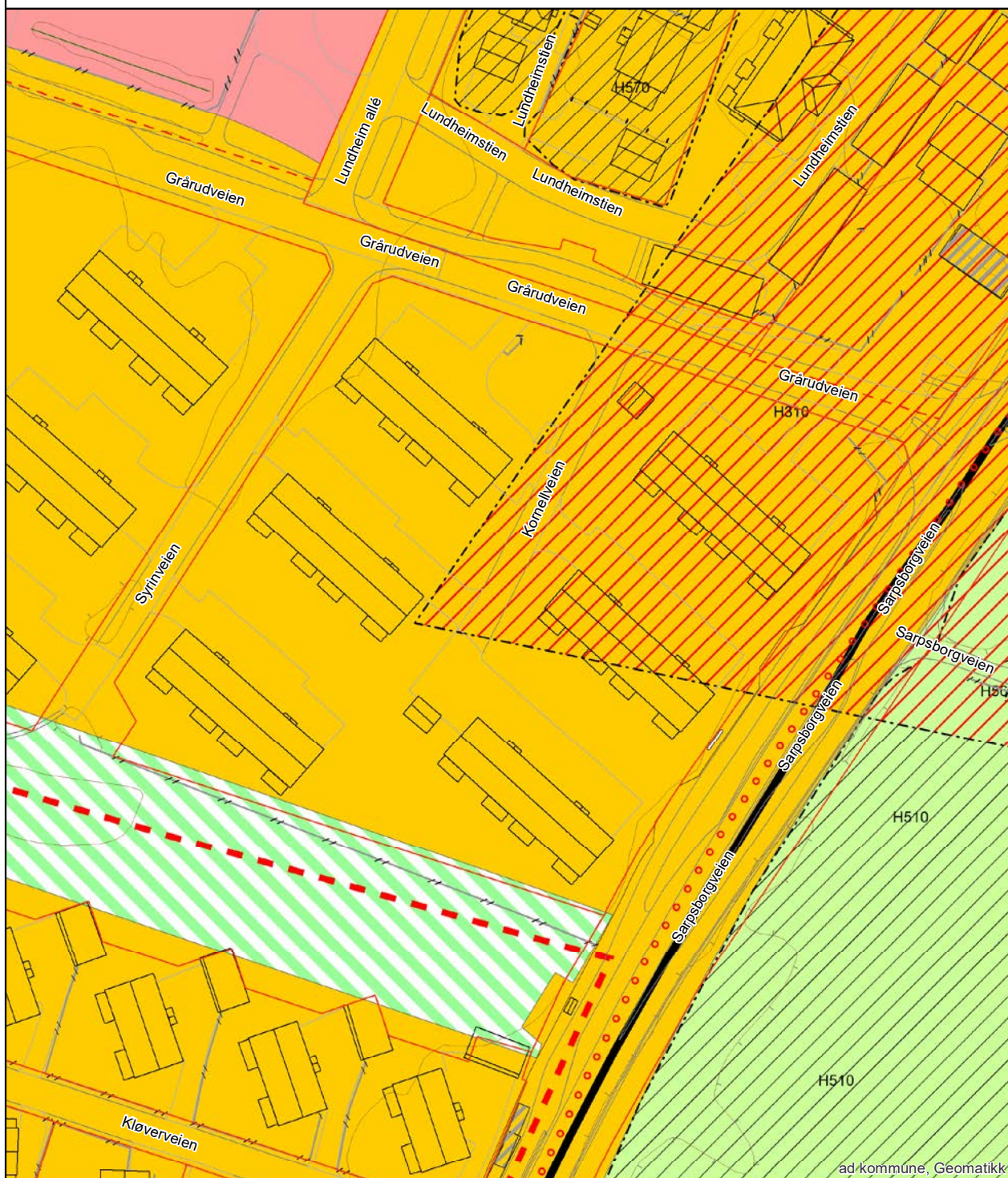
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-11



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



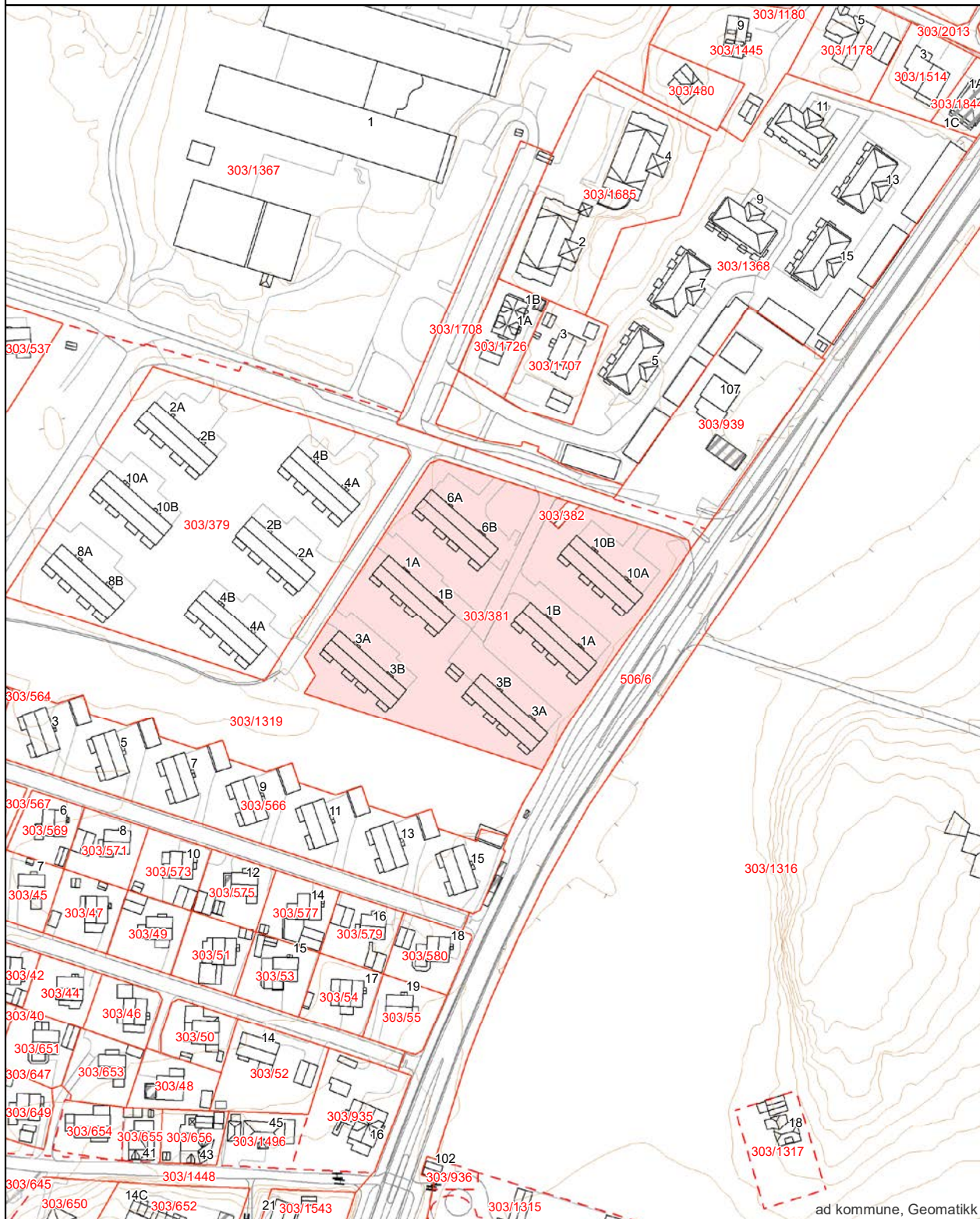
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kornellveien 3B, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/381/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-08-11



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kornellveien 3B, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/381/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-08-11



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 matrikkeloven §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.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvkm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
10542.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565773.59473	613338.961622	Ikke spesifisert	50.51	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565789.09991	613290.916298	Ikke spesifisert	46.52	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6565803.39267	613246.67355	Ikke spesifisert	8	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6565810.09702	613251.016185	Ikke spesifisert	8.38	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6565817.34639	613246.829434	Ikke spesifisert	31.52	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6565843.7993	613263.941826	Ikke spesifisert	34.01	Ukjent		Totalstasjon	14	0
7	6565872.34168	613282.41117	Ikke spesifisert	24	Ukjent		Totalstasjon	14	0
8	6565892.47467	613295.437271	Ikke spesifisert	3.96	Ukjent		Totalstasjon	14	0
9	6565893.80513	613299.170941	Ikke spesifisert	52.22	Ukjent		Totalstasjon	14	0
10	6565877.67092	613348.808521	Ikke spesifisert	10.29	Ukjent		Totalstasjon	14	0
11	6565870.12494	613341.812107	Ikke spesifisert	4.29	Ukjent		Totalstasjon	14	0
12	6565867.19546	613344.93665	Ikke spesifisert	12.3	Ukjent		Totalstasjon	14	0
13	6565876.20105	613353.316749	Ikke spesifisert	44.09	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6565862.58131	613395.230735	Ikke spesifisert	3.58	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6565859.19253	613396.379536	Ikke spesifisert	43.51	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6565823.67943	613371.28334	Ikke spesifisert	25.84	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6565802.56583	613356.39877	Ikke spesifisert	8.18	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	207.363
18	6565795.80915	613351.809958	Ikke spesifisert	14.05	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	219.604
19	6565783.82749	613344.481195	Ikke spesifisert	5.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	176.327
20	6565778.66141	613341.6155	Ikke spesifisert	0.6	Geometrisk hjelpепunkt		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6565778.13403	613341.33191	Ikke spesifisert	2.68	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6565775.76398	613340.090594	Ikke spesifisert	1.07	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 2

23	6565774.8069	613339.604921	Ikke spesifisert	1.38	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	10	0
----	--------------	---------------	------------------	------	--------	--------------------	----	---

side: 3

Grunnkart



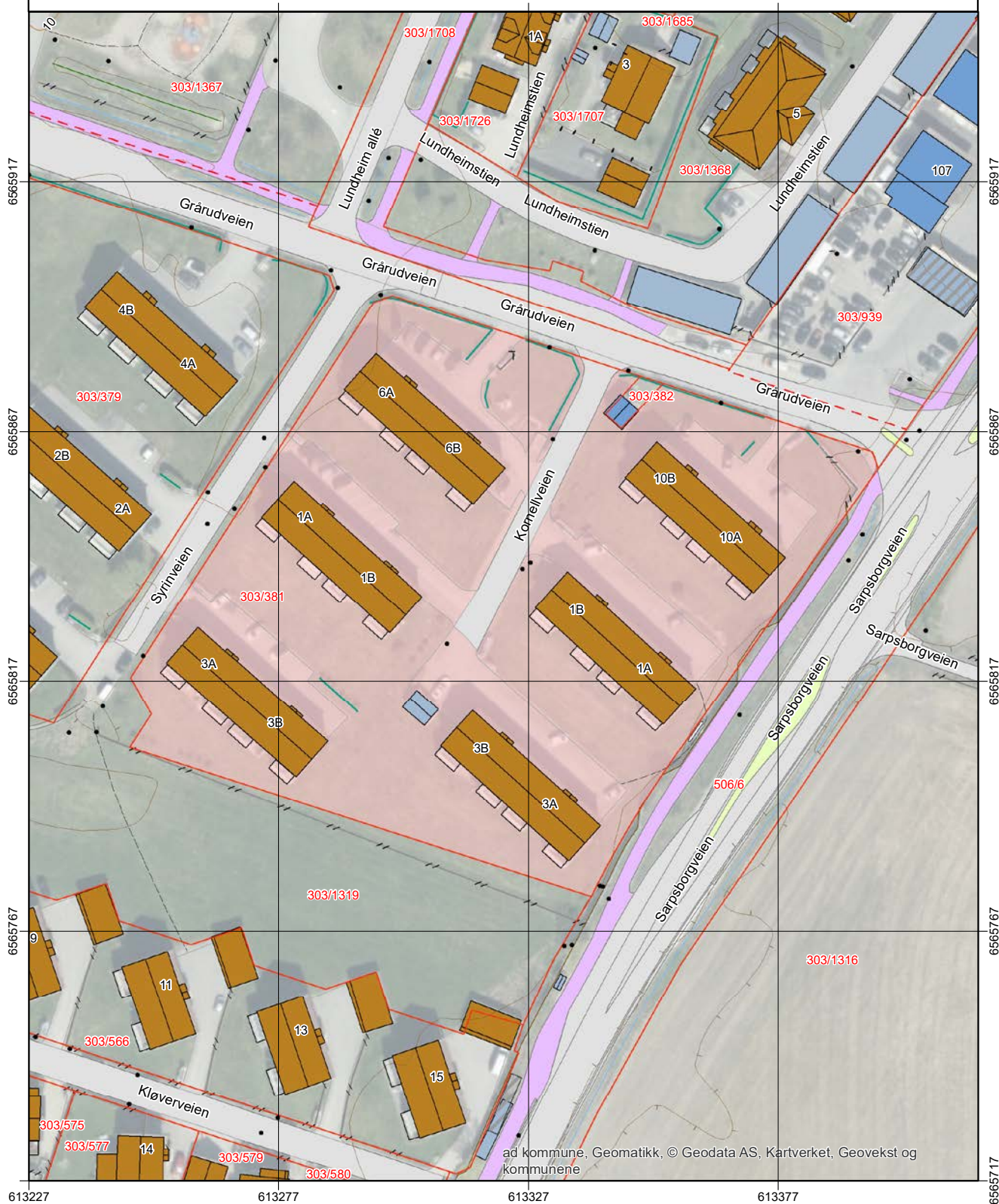
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kornellveien 3B, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/381/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-11



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



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

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kornellveien 3B, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/381/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-11



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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/381/0/0

Eierrepresentant: 3517 Østre Sletta Borettslag

Regningsmottaker: 3517 Østre Sletta Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	GRÅRUDVEIEN 6	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	381	Oppgitt areal	1934 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	10542,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 12)

Adresse	Grårudveien 6A 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Løkkeberg - Huseby	Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets		Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Grårudveien 6B 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Løkkeberg - Huseby	Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets		Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Grårudveien 10A 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Løkkeberg - Huseby	Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets		Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Grårudveien 10B 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Løkkeberg - Huseby	Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets		Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Syrinveien 1A 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Løkkeberg - Huseby	Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets		Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Syrinveien 1B 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Løkkeberg - Huseby	Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets		Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Syrinveien 3A 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Løkkeberg - Huseby	Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets		Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Syrinveien 3B 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Løkkeberg - Huseby	Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets		Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Kornellveien 3A 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Løkkeberg - Huseby	Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets		Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Kornellveien 1A 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Løkkeberg - Huseby	Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets		Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Kornellveien 1B 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Løkkeberg - Huseby	Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets		Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Kornellveien 3B 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Løkkeberg - Huseby	Kirkesogn	Østre Fredrikstad
		Grunnkrets		Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 6)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6270425	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		107
6270433	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		107
6270867	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		107
6270875	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		107
6270921	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		107
6270948	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		107

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
Østre Sletta Borettslag	Postboks 6666 St. Olavs Plass		1/1	Fester
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	24,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 11 184,00
1130	RENOVASJON - 660 L	6,00 660 L	kr 10 329,00	01.10.2025	1/1	0	kr 77 468,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	39 773,00 k4	kr 1,00	01.10.2025	1/1	0	kr 39 773,00
60	ESkatt Bolig	36 000 000,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 115 200,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	48,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 70 601,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	48,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 114 926,00
4350	AKONTO AVLØP	4 080,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 150 989,00
4250	AKONTO VANN	4 080,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 78 826,00
							kr 658 967,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
2668866	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2024	2024	493	9253
2668869	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2024	2024	504	12470
2668870	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2024	2024	504	15071
2668873	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2024	2024	671	11611
2668877	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2024	2024	1306	16016
2668898	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2024	2024	580	13534



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. august 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 381 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Kornellveien 3B, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	303	Bnr.:	381	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:		Kornellveien 3B					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 20.02.2025.		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	☒	Nei:		Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 24.02.2025.		

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

3517 Østre Sletta Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs Plass

0129 Oslo

Adresse: Kornellveien 3 B (H - 2 - 2)
Bygningsnr: 6270433
Eiendom: 303 / 381 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 20.02.2025
Hyppighet: Hvert 4. år

Dato: 13.08.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 15923

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

Anmerkning enhet:

Innvendig skade på skorsteinsløp.

Kommentar: Det ble avdekket en ufullstendig igjenmuring etter tidligere ildsted i kjeller. Det er kun murt igjen ytterelement ikke innerelement. Dette bør utbedres slik at skorsteinen opprettholder sin motstandsdyktighet. Ved en eventuell sotbrann vil dette være en svakhet.

OBS !

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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 15.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 381

Adresse: Kornellveien 3B, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Referanse: 1111250112

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest :

GNR. 303 BNR. 381 FNR. SNR.

I følge arkivkort vises det til ferdigattest med dato :

**20.03.1956 for Grårudveien 6
19.12.1956 for Grårudveien 10**

**23.12.1955 for Syrinveien 1
30.08.1955 for Syrinveien 3**

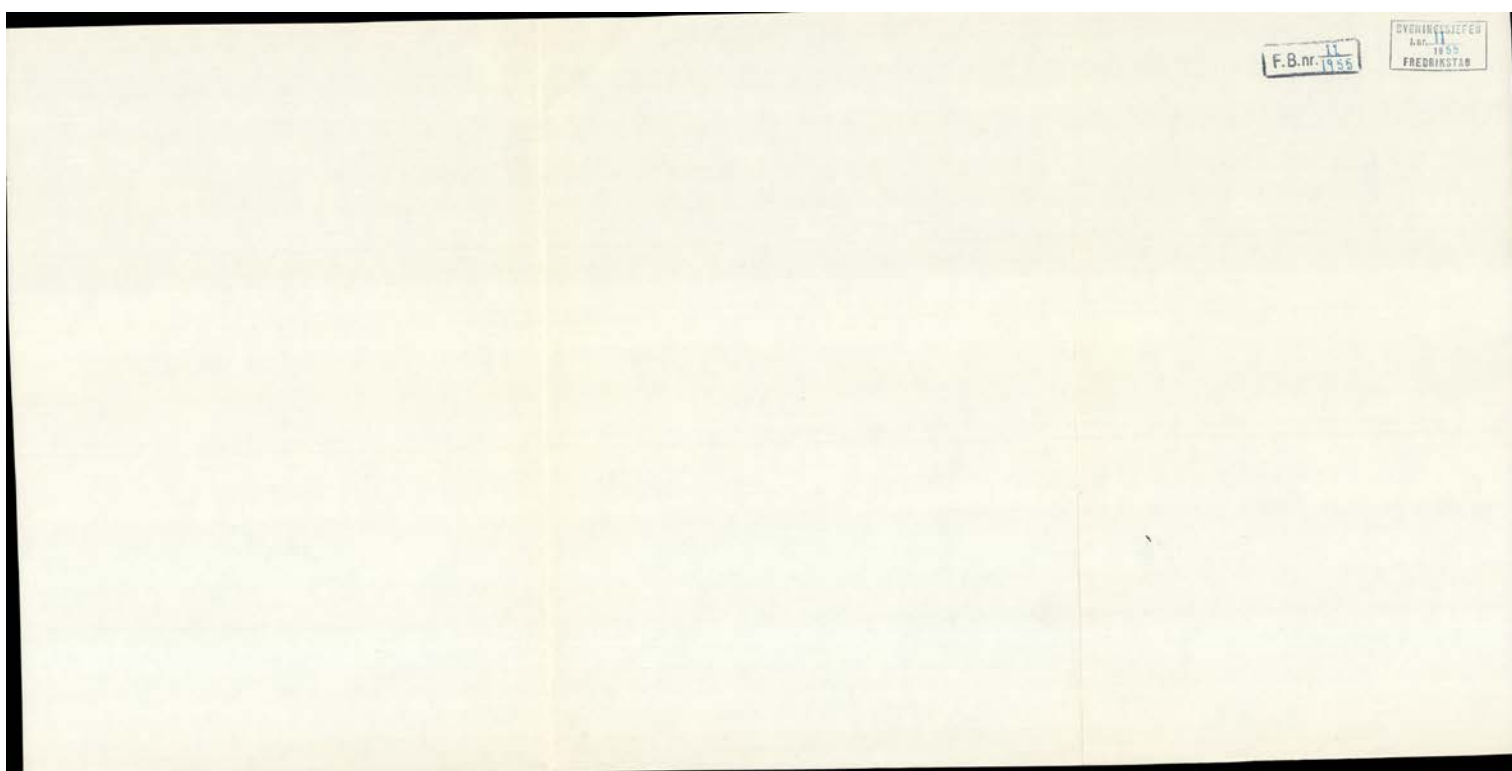
**Nei for Kornellveien 1 ?
Nei for Kornellveien 3 ?**

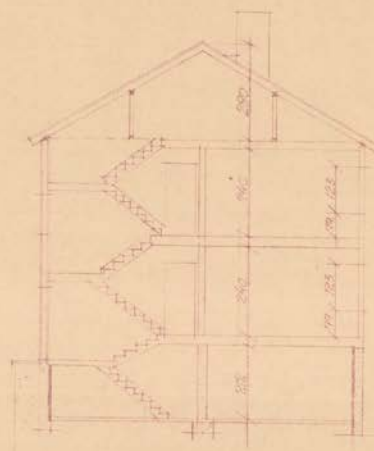


J. Hammond

TECH. THEL.
played on
E. close up
left

DATE	FILE NO.	FILED
MAY 15 1964	5412-2	





snitt

Godkjent
for Skolebuss til Tustingen
- uten forpliktelse for bussen
Voss til bussen nr. 27-12-54
5526
Jfr.
Bussen skolebuss for Skolebuss
Tustingen 27.12.54

A. Hamre

OPPER GIVER
Førstestor B.B.L.

TEGN. TITEL
*gullfrosk
og snitt*

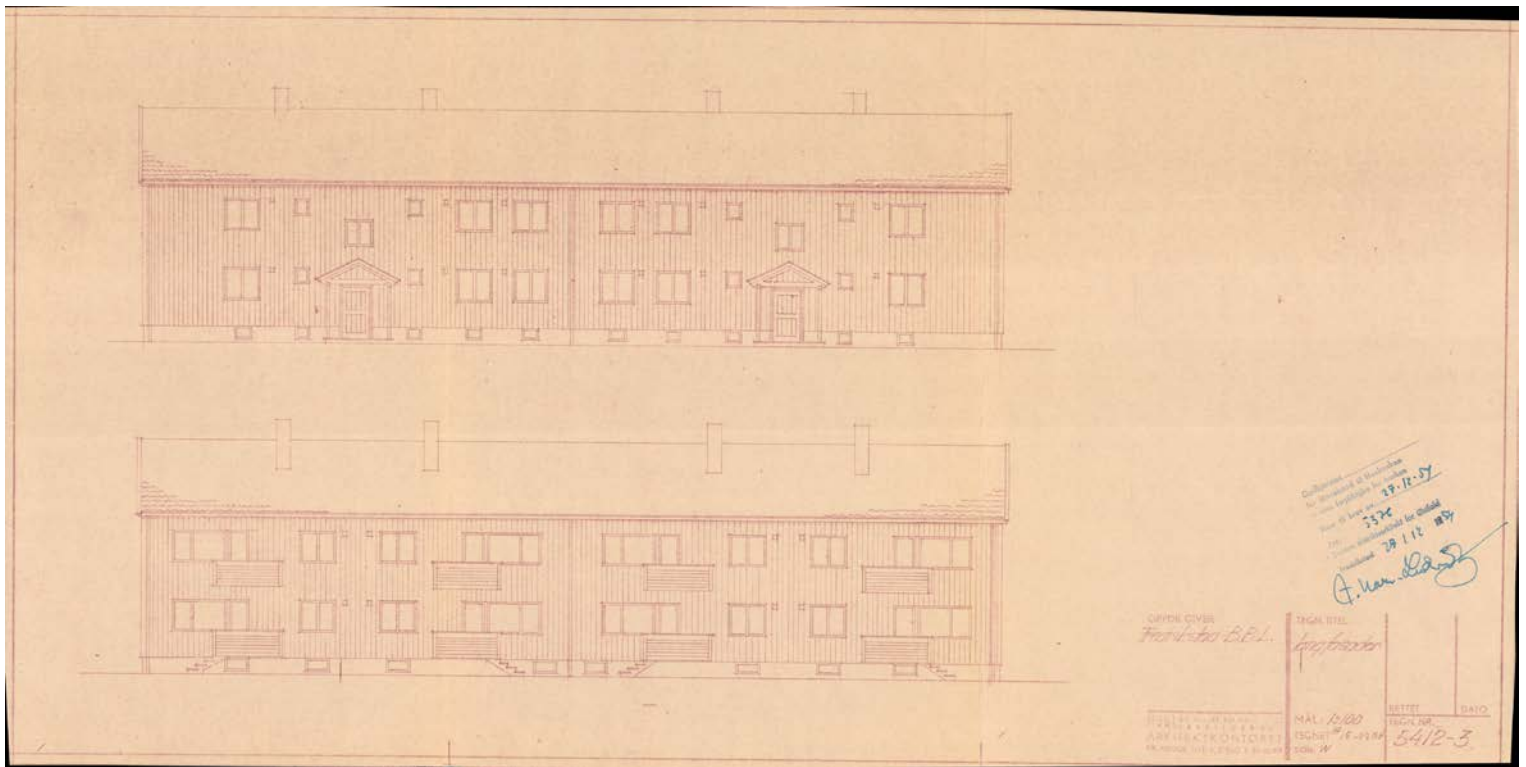
REG. NR. 1000
TEGNET 15-1951
SOM. 11

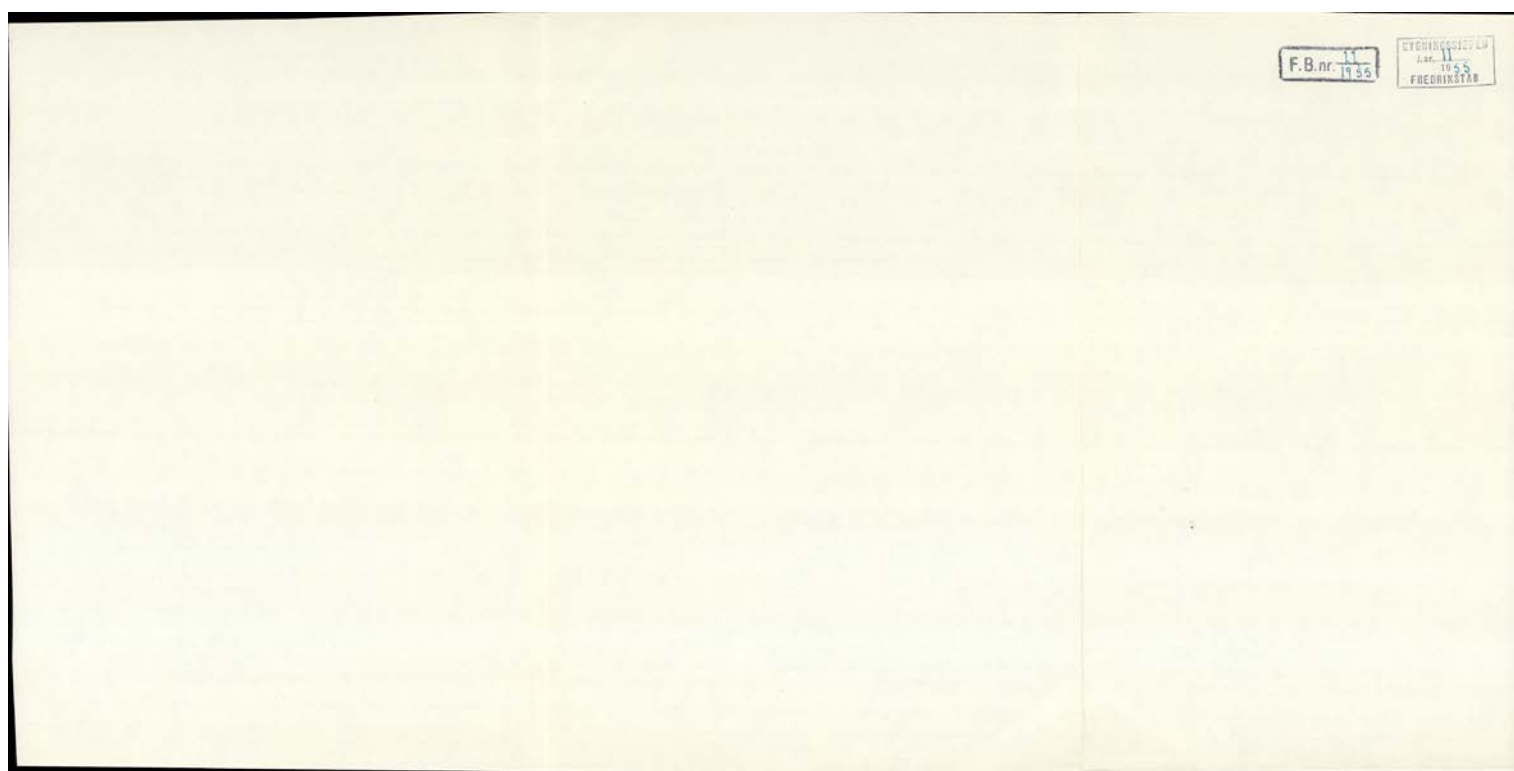
REG. NR.
5412-4

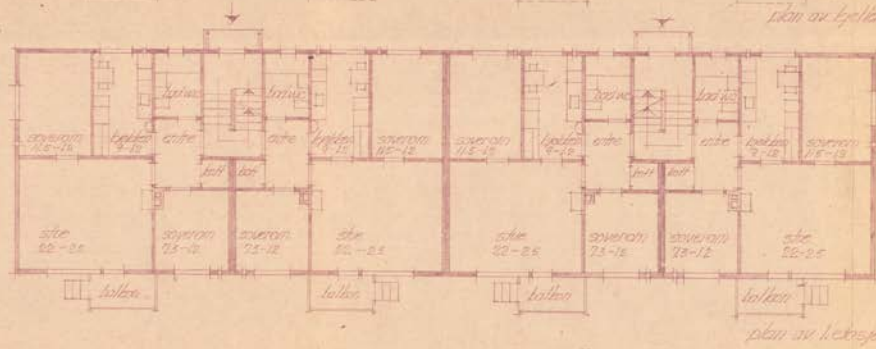
DATE

F.B.nr. 17
1955

BYGNINGSJEFEN
J. nr. 17
1955
FREDRIKSTAD



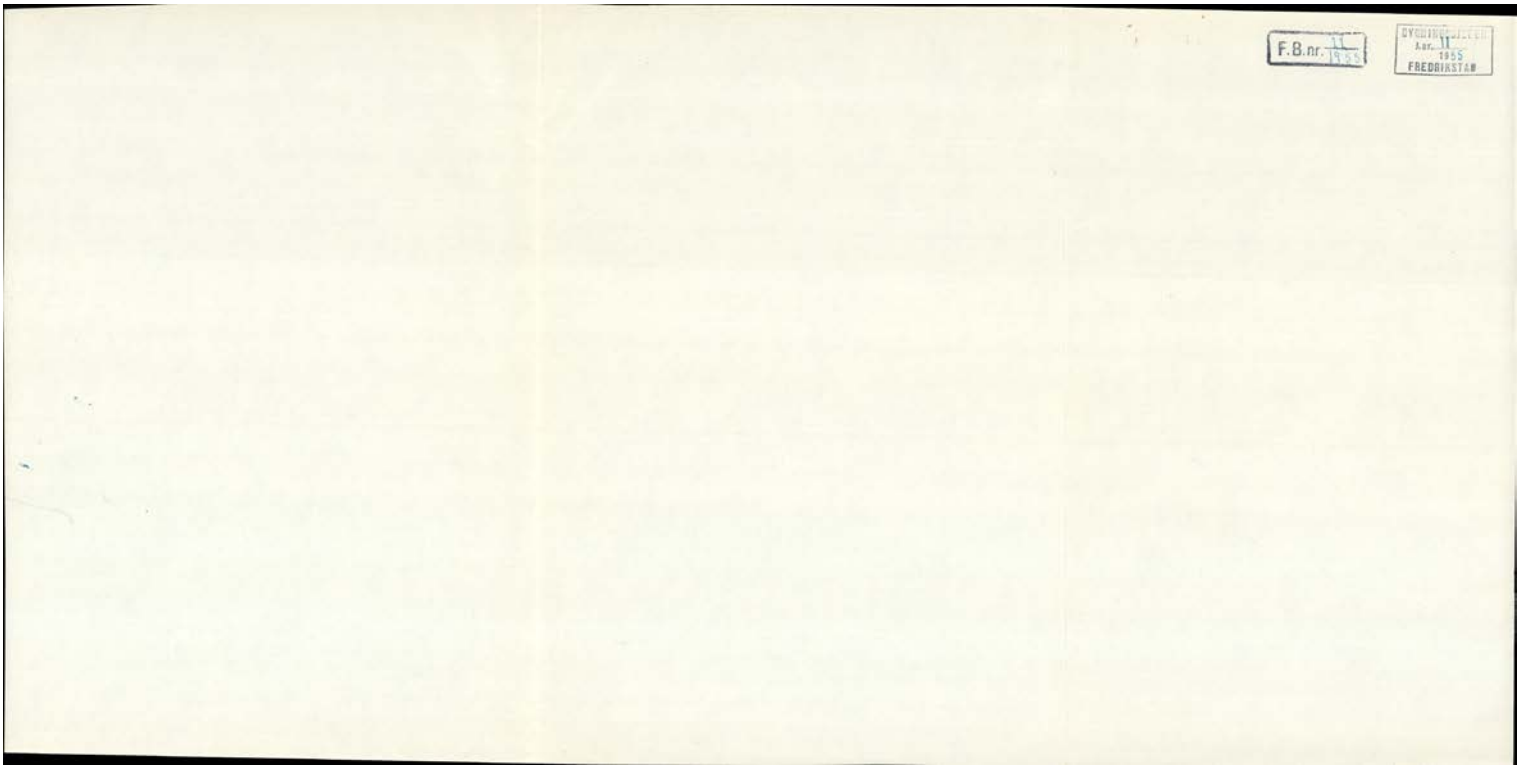




[Faint background text from document:]
Confidential
U.S. Department of Education
Office of Research & Statistics
Washington, D.C.

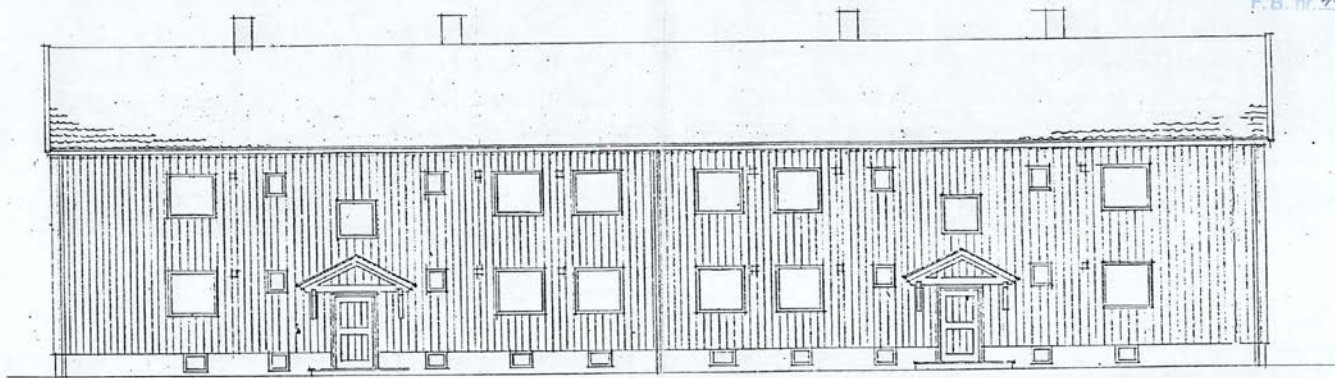
27-12-54
5826
-
28/12/54
A. Harker

Plan av
Ejler og
Lotte

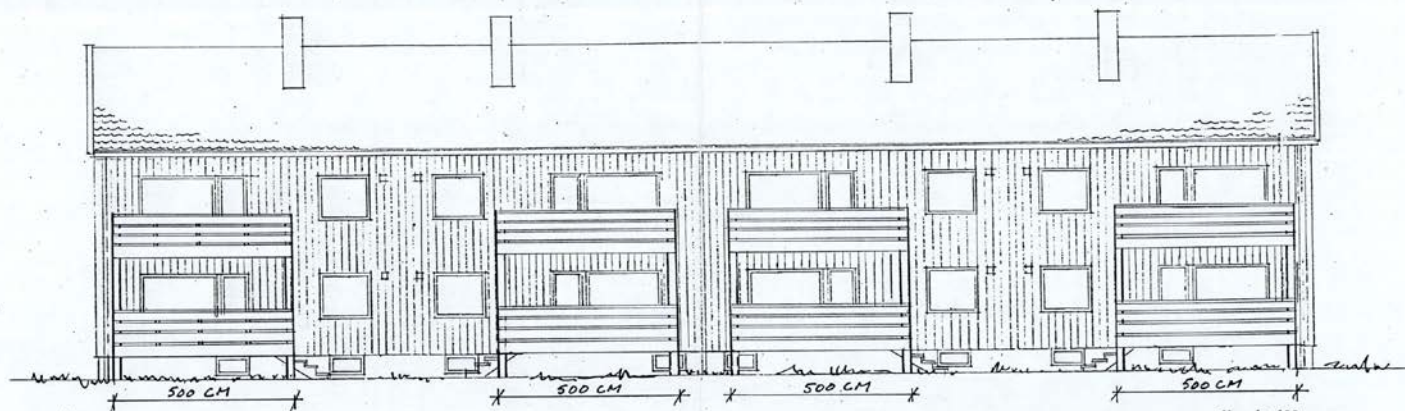


Godkjent etter fullmakt 10.11.10
av byggesjefen i Frøstad, 917 0087

F.B.V. 29/5-87
Jnr. 827
F.B. nr. 404/87



FASADE NORD



FASADE SYD

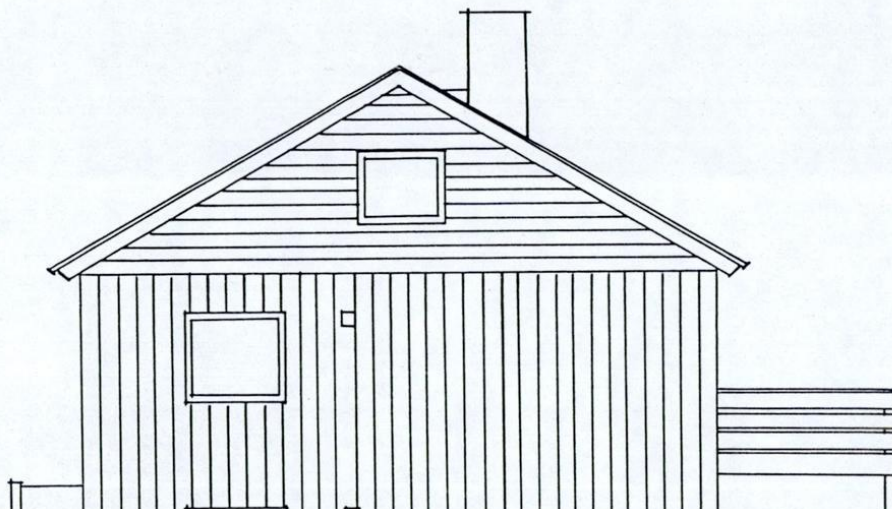
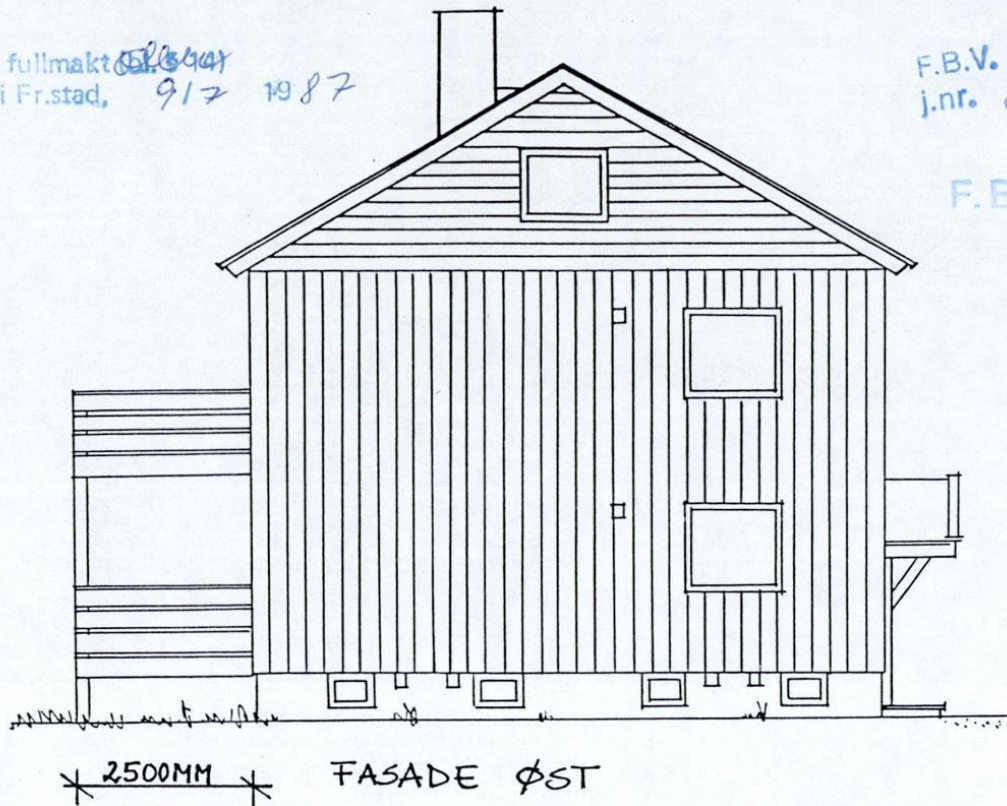
M = 1:100

Østre Sletta Borettslag A.L.

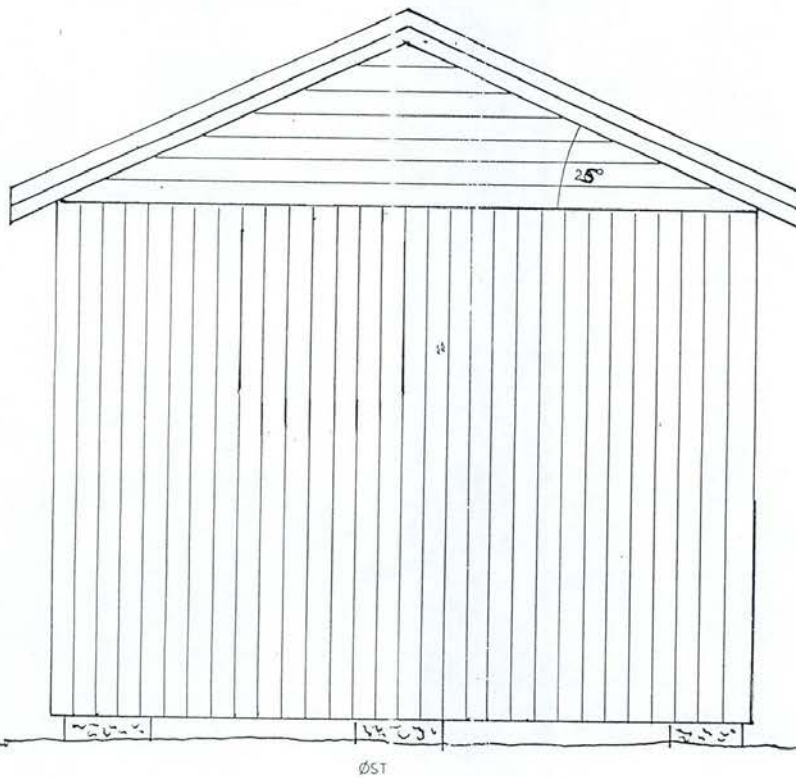
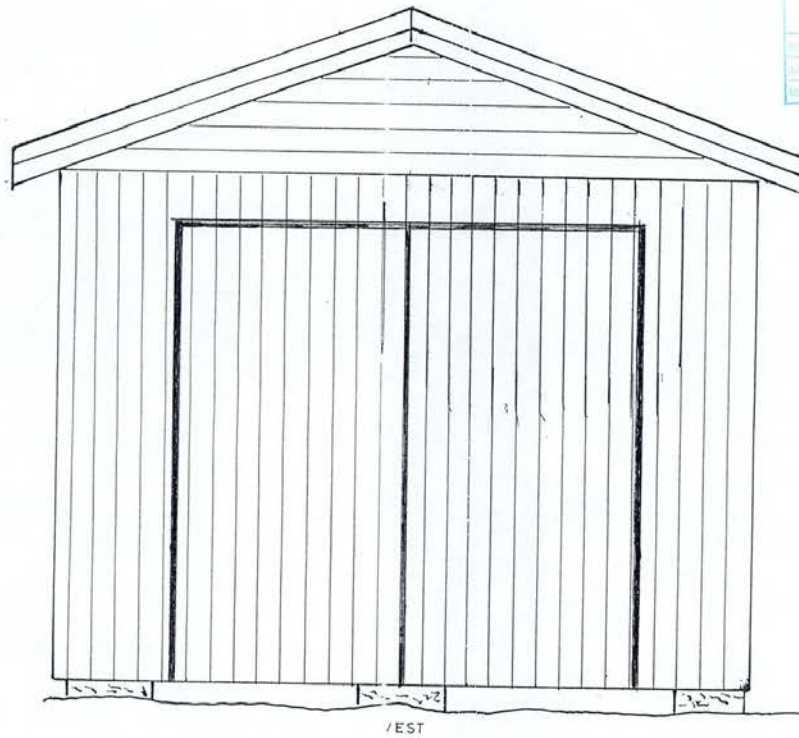
Godkjent etter fullmakt 58/544
av bygn.sjefen i Fr.stad, 917 1987

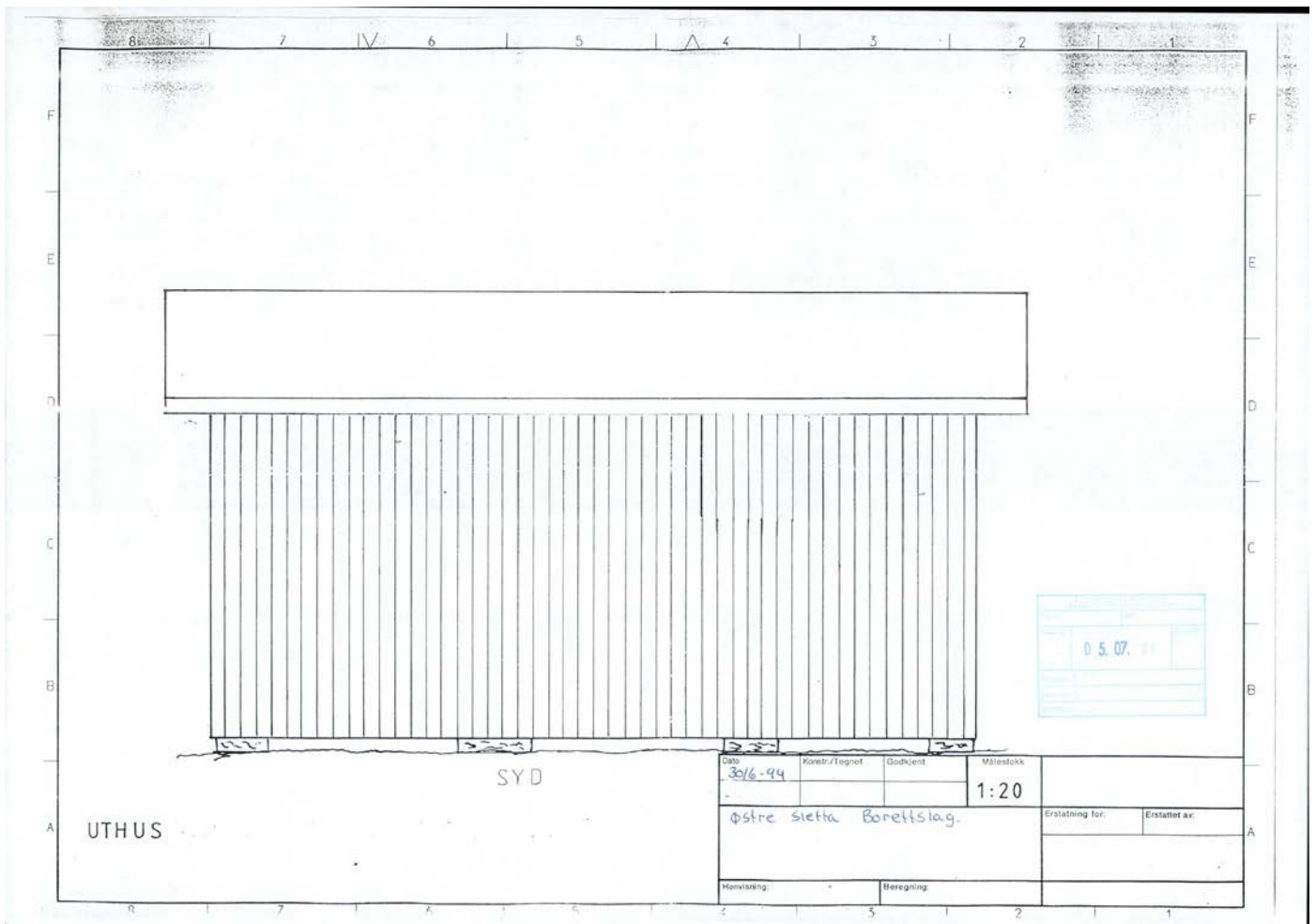
F.B.V. 20/5.87
j.nr. 827

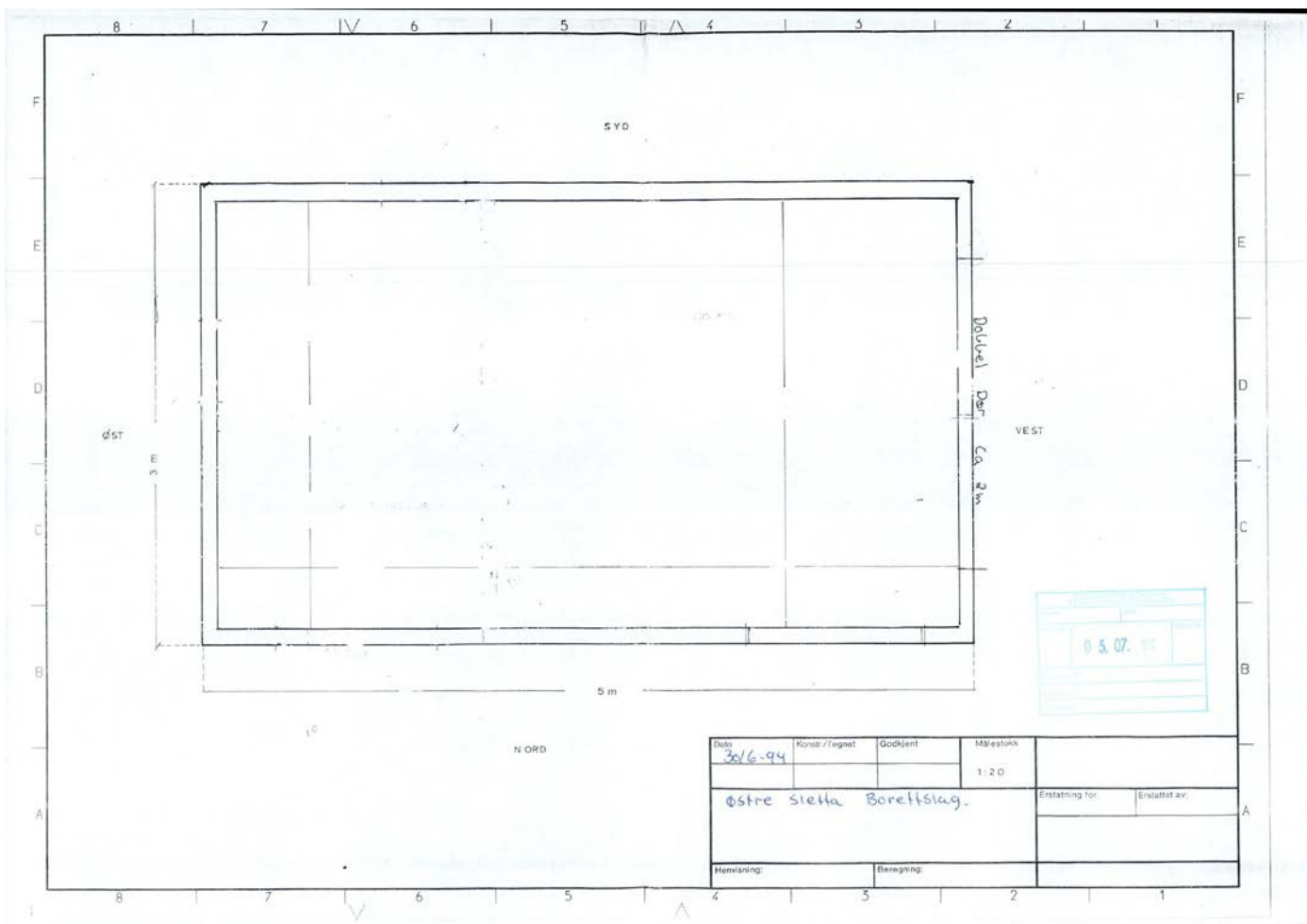
F.B. nr. 404/87

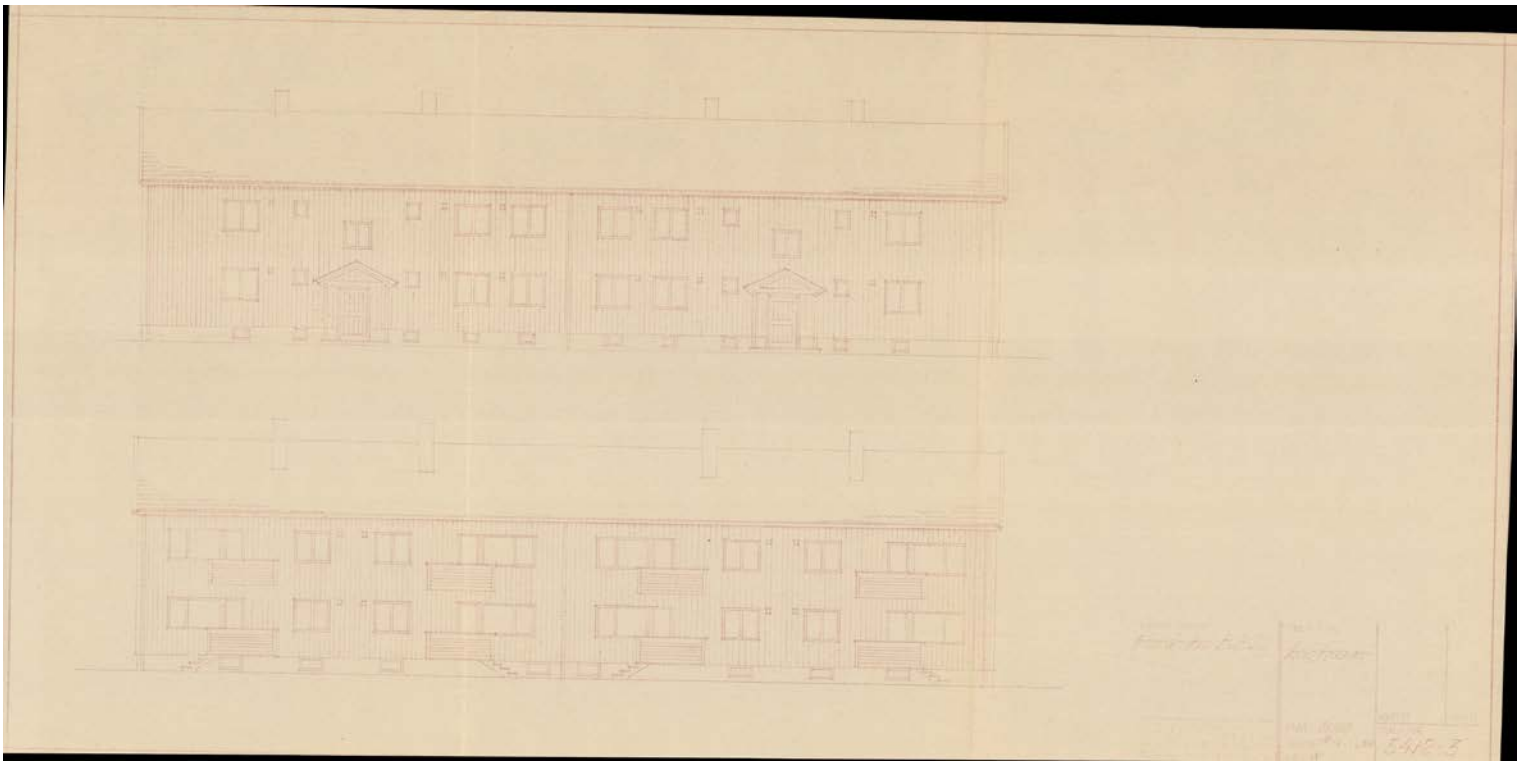


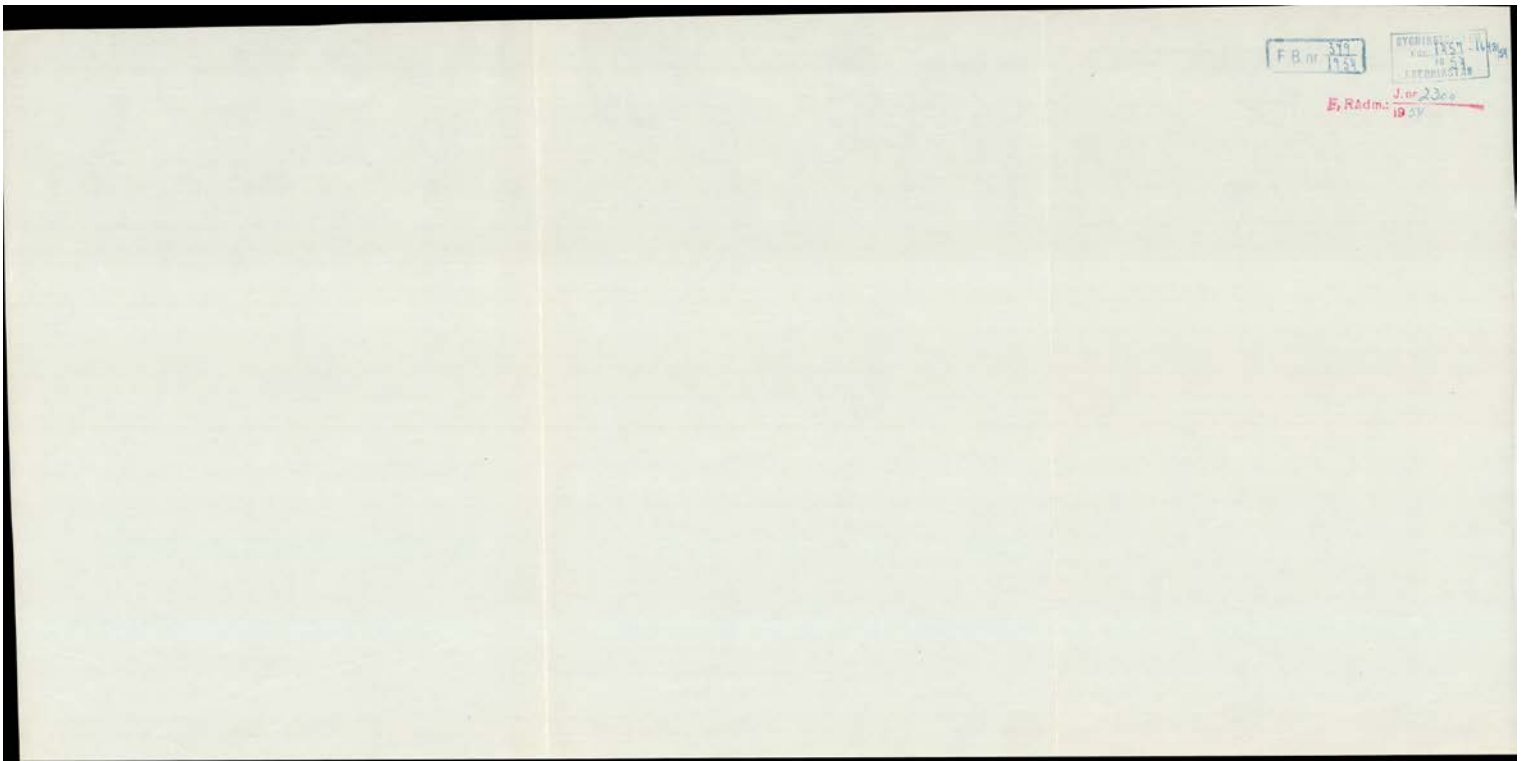
PROJEKTOVAZNA DOKUMENTACIJA	
Ime:	
Prezime:	
Broj:	0 5. 07. 91
Adresa:	
Telefon:	
Podpis:	



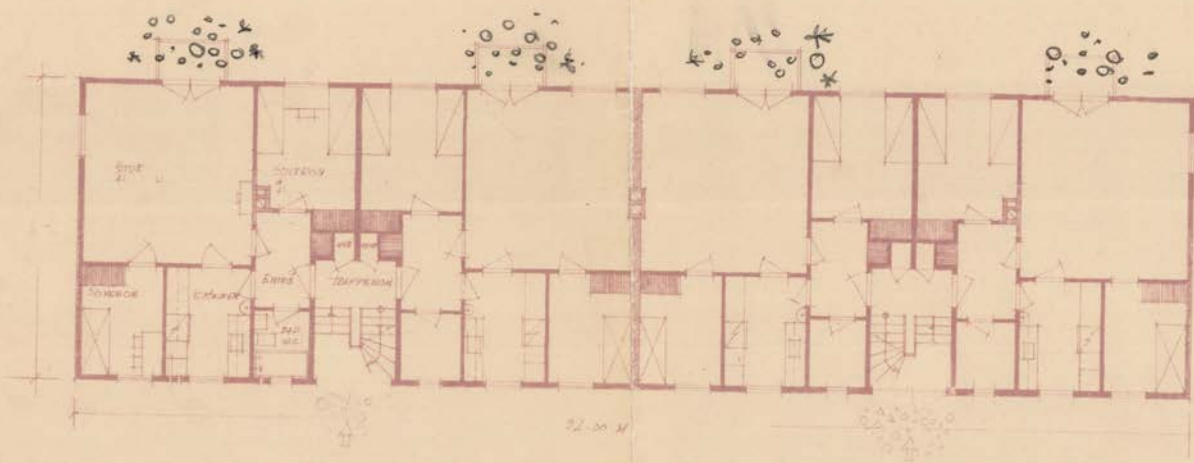






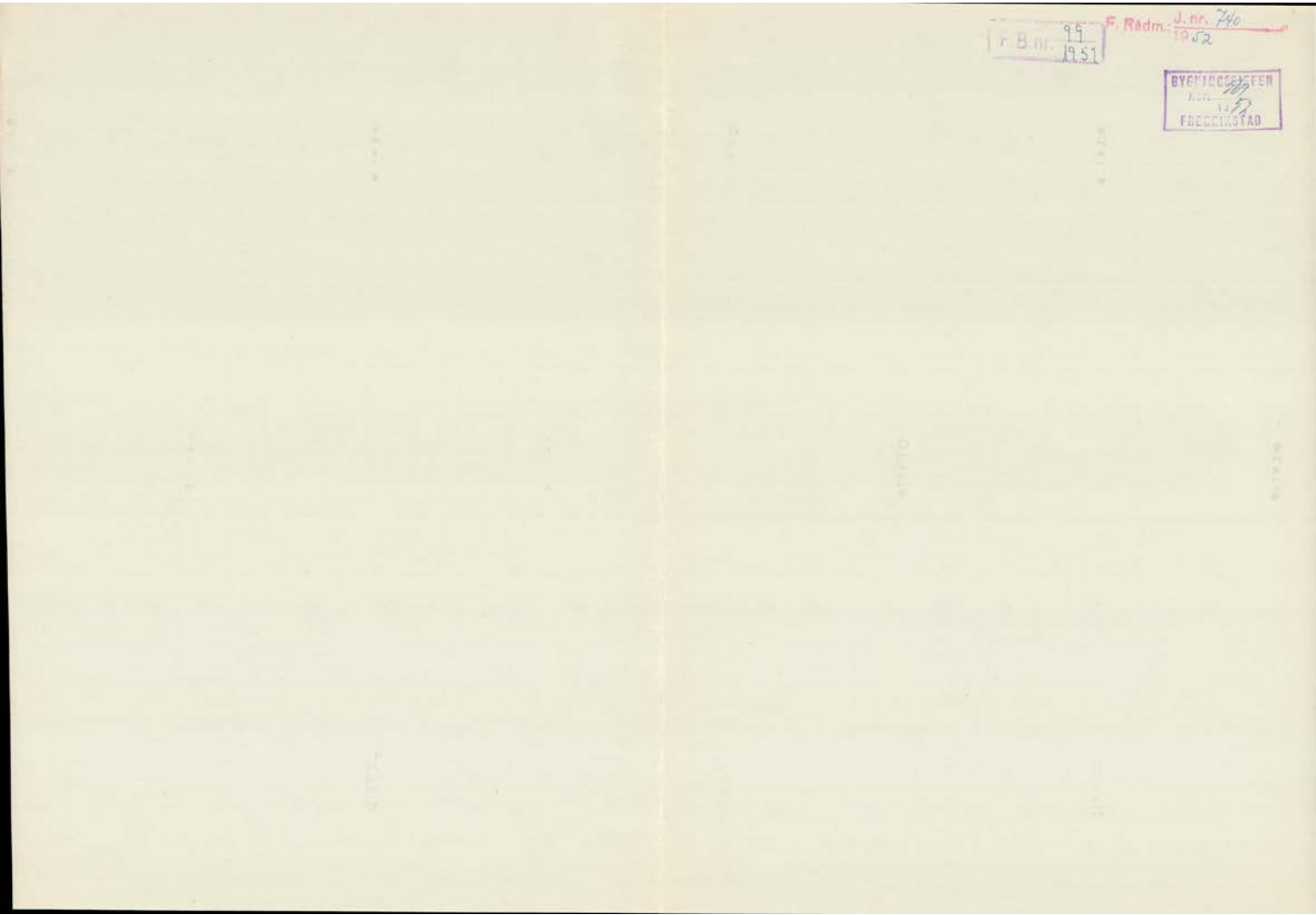


Rekulturas p. Varnis.

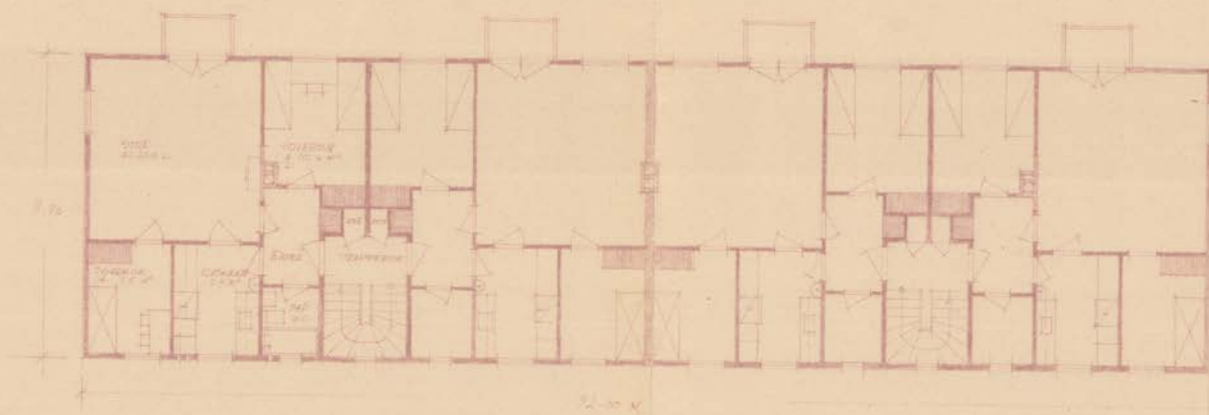


L. Edarja.

Induklad Byggingarven 27.2.52.



Rekkitus jai Varsile.



2. Этаж

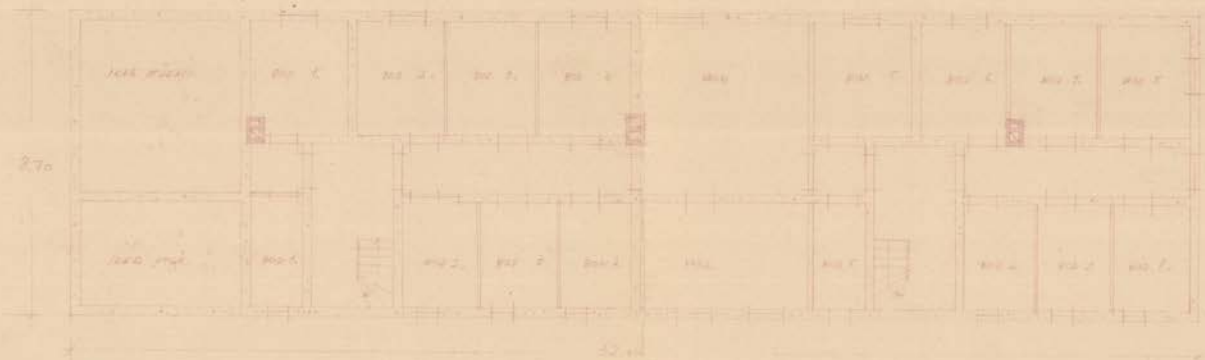
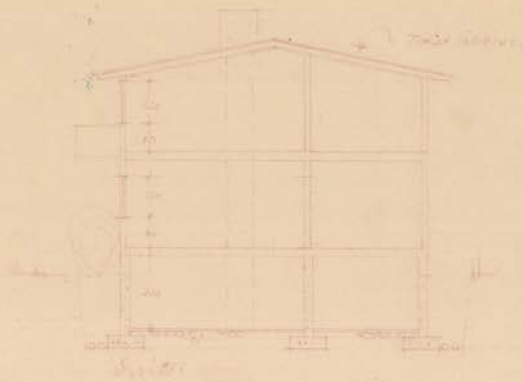
Технический Проект 27.2.52.

F.B.nr. 99
1951

F. Rådsm.: J.nr. 246
1952

BYRDINGSTEFEN
JUL.
1952
FREDRIKSTAD

Rakkahus per Naamtu.

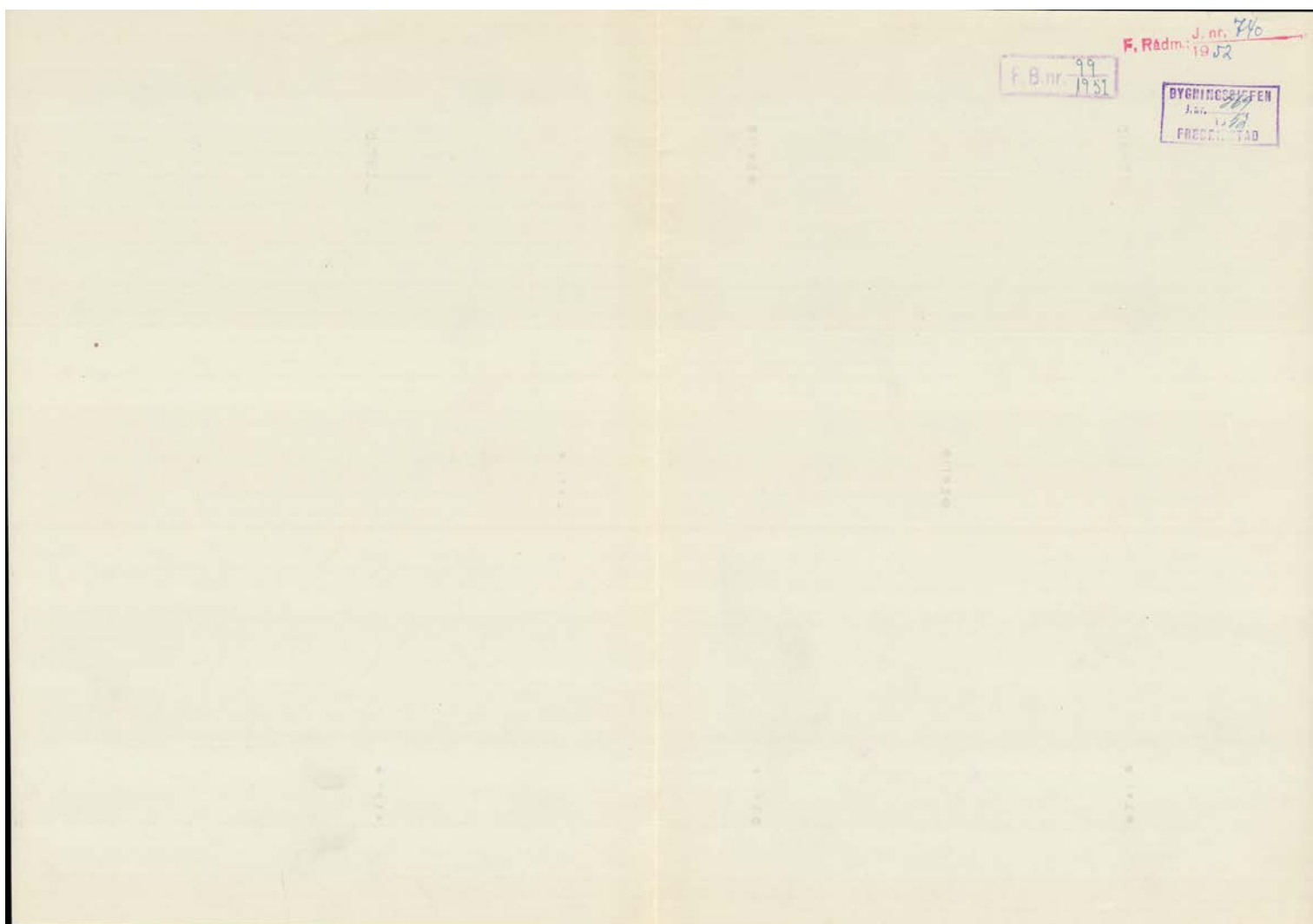


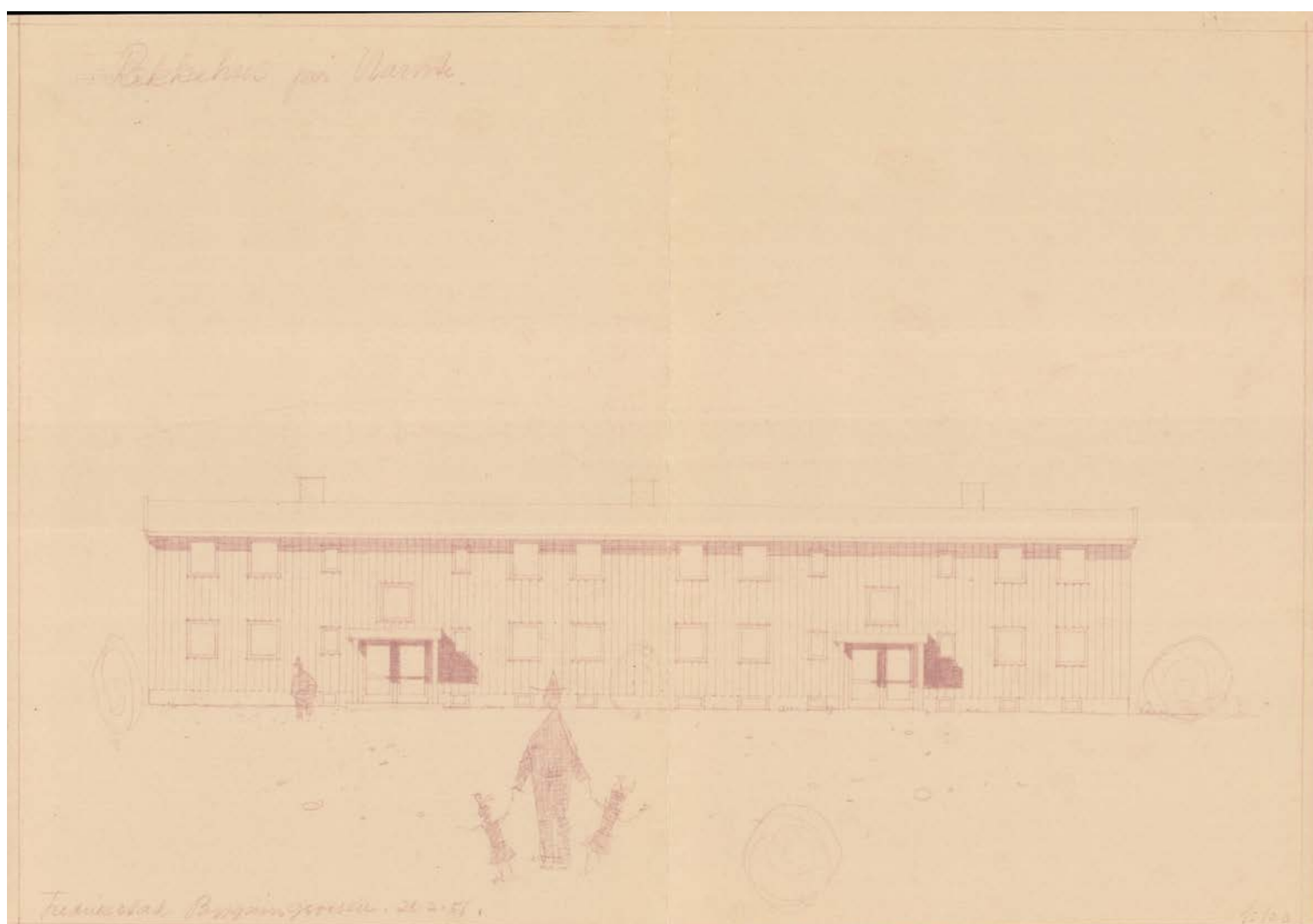
Kytkä.

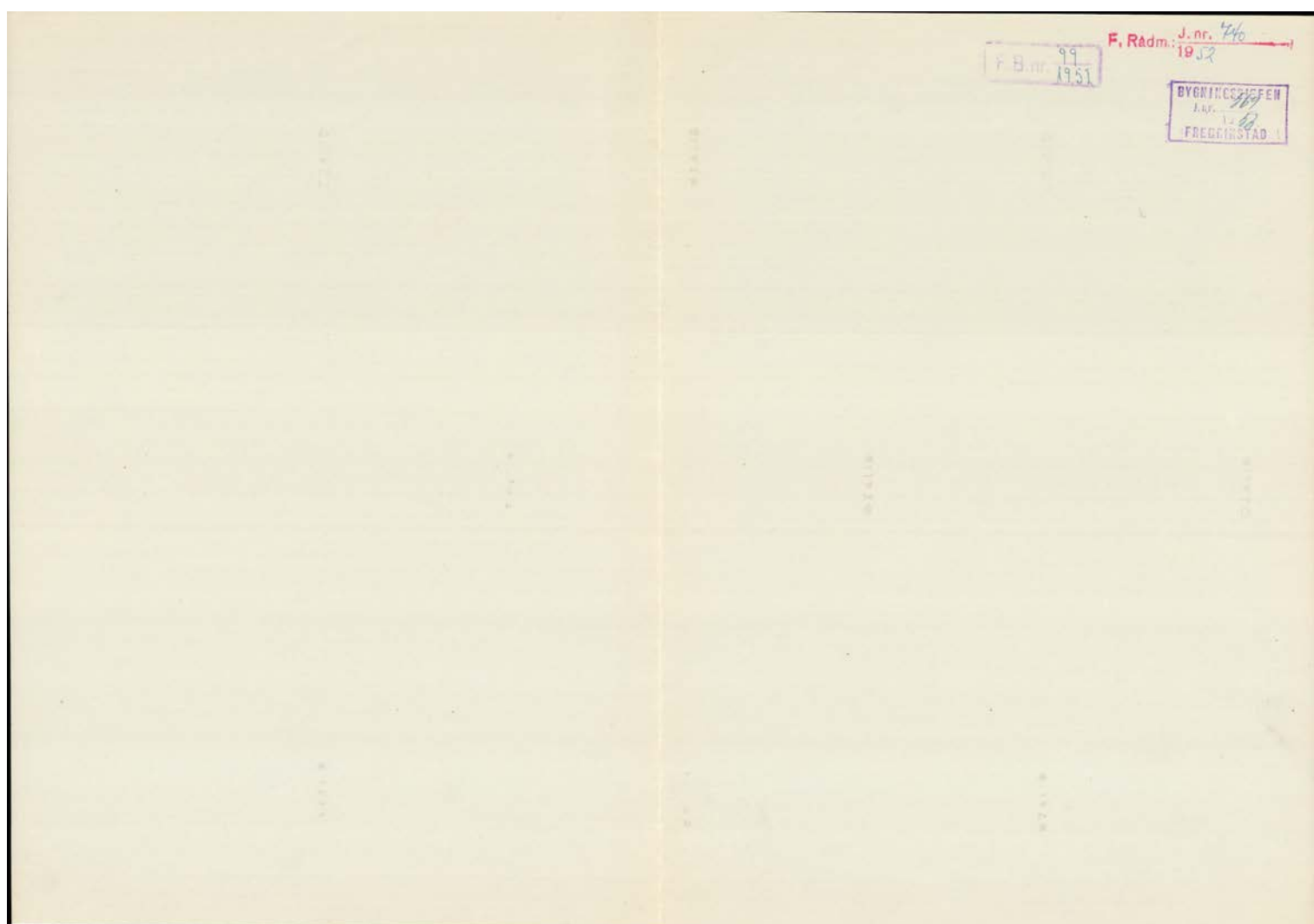
Paikka on panna se tilaan, jonne se on.

Intendentin Pöytäkirja 27.5.52

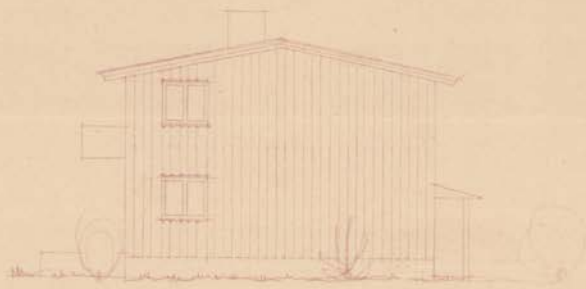
1/100





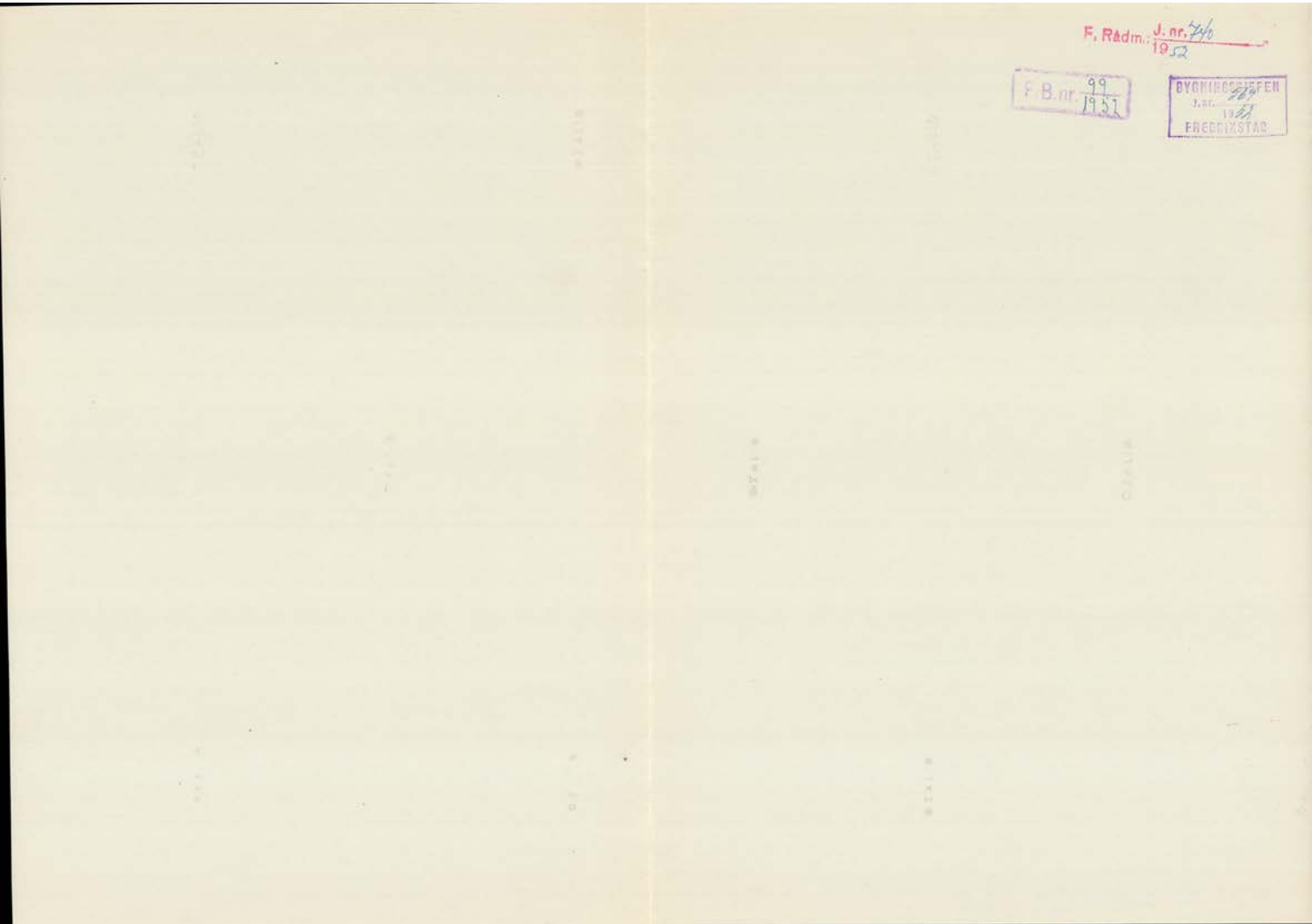


Lehrhaus-Maquette

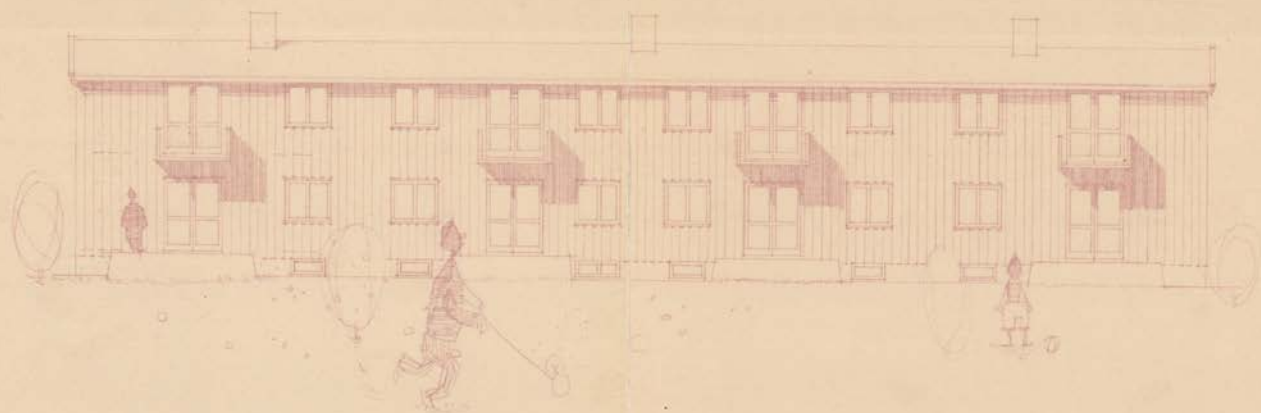


Friedrichs-Bauverein, 1882

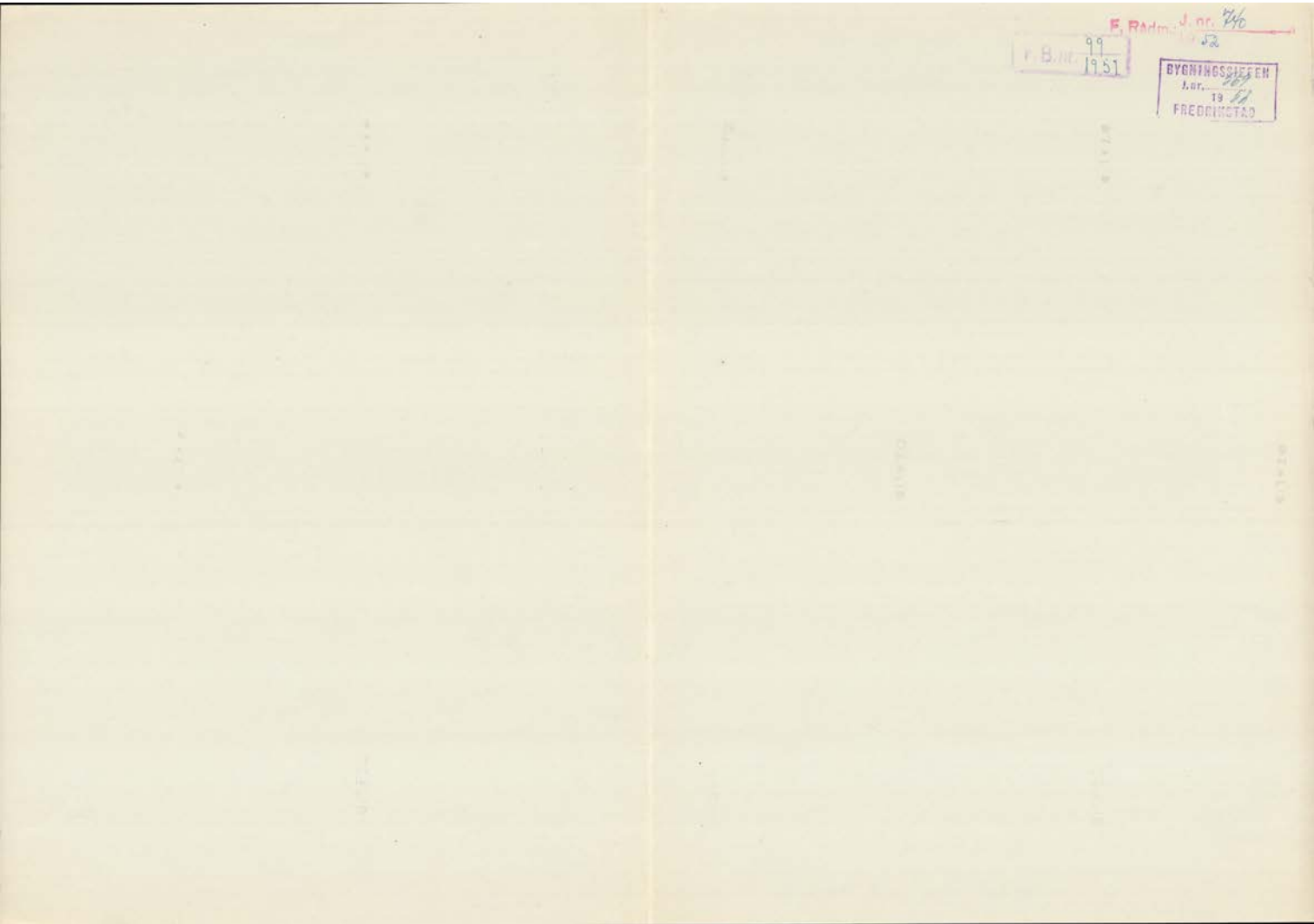


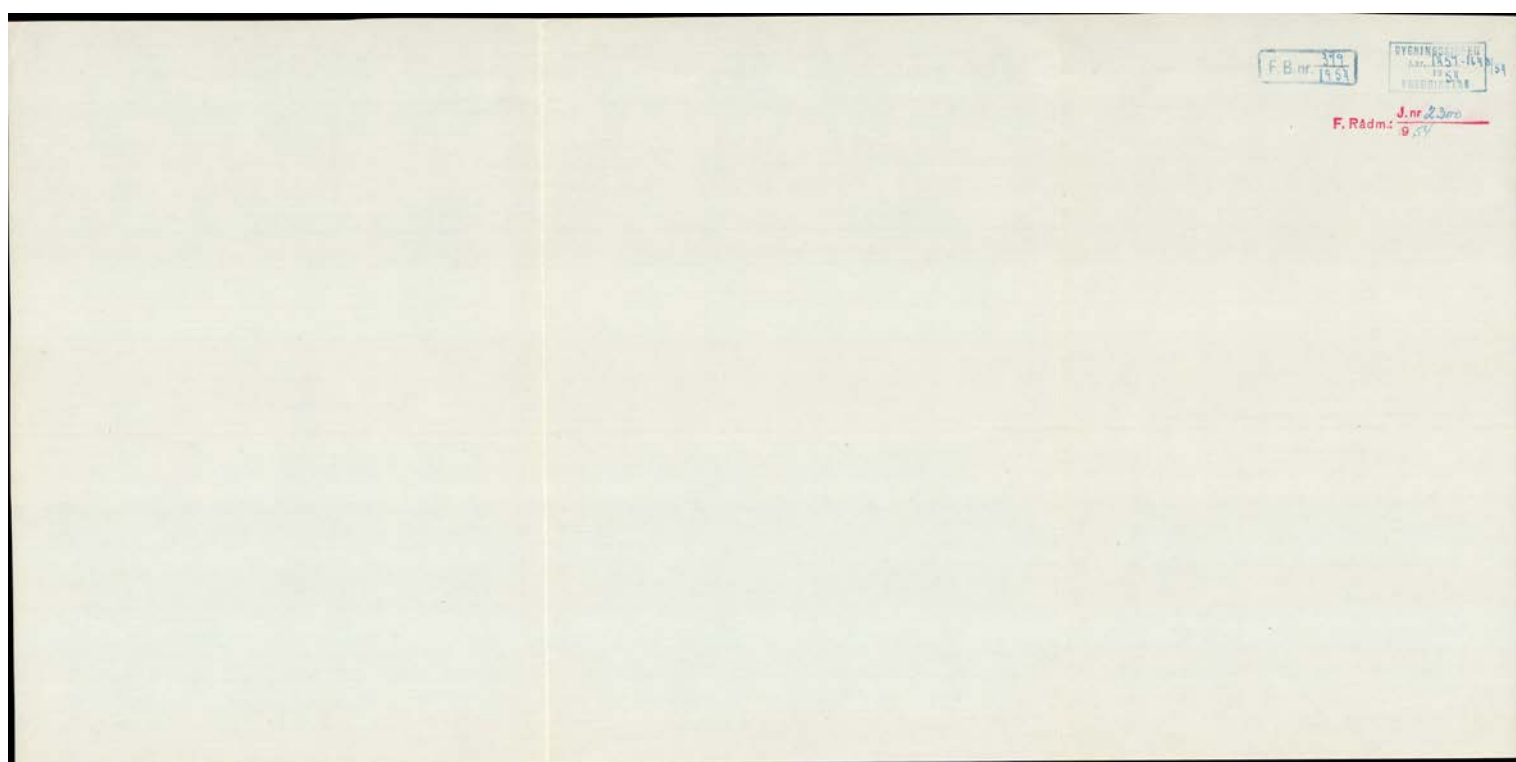


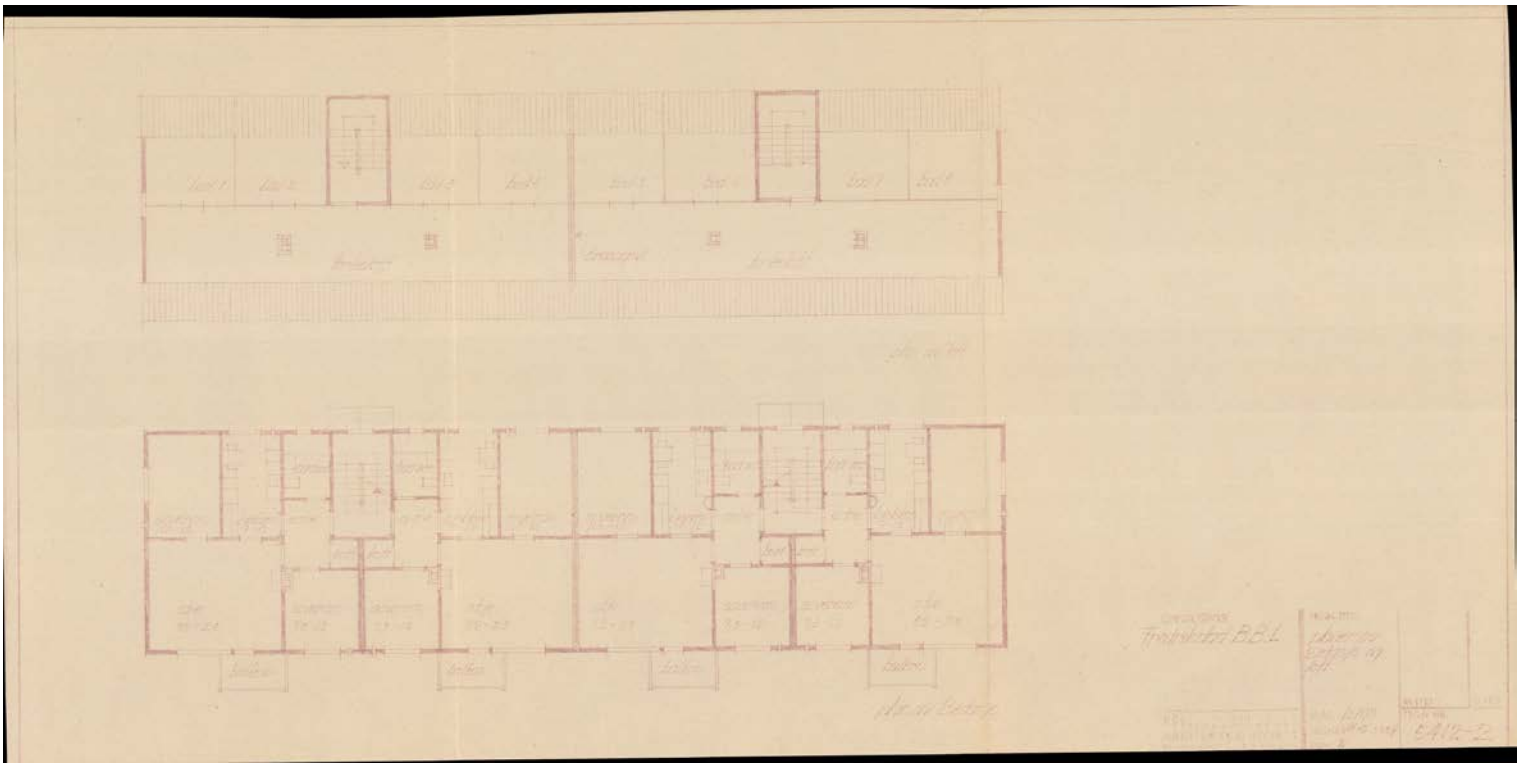
Rikskontoret på Narmen.

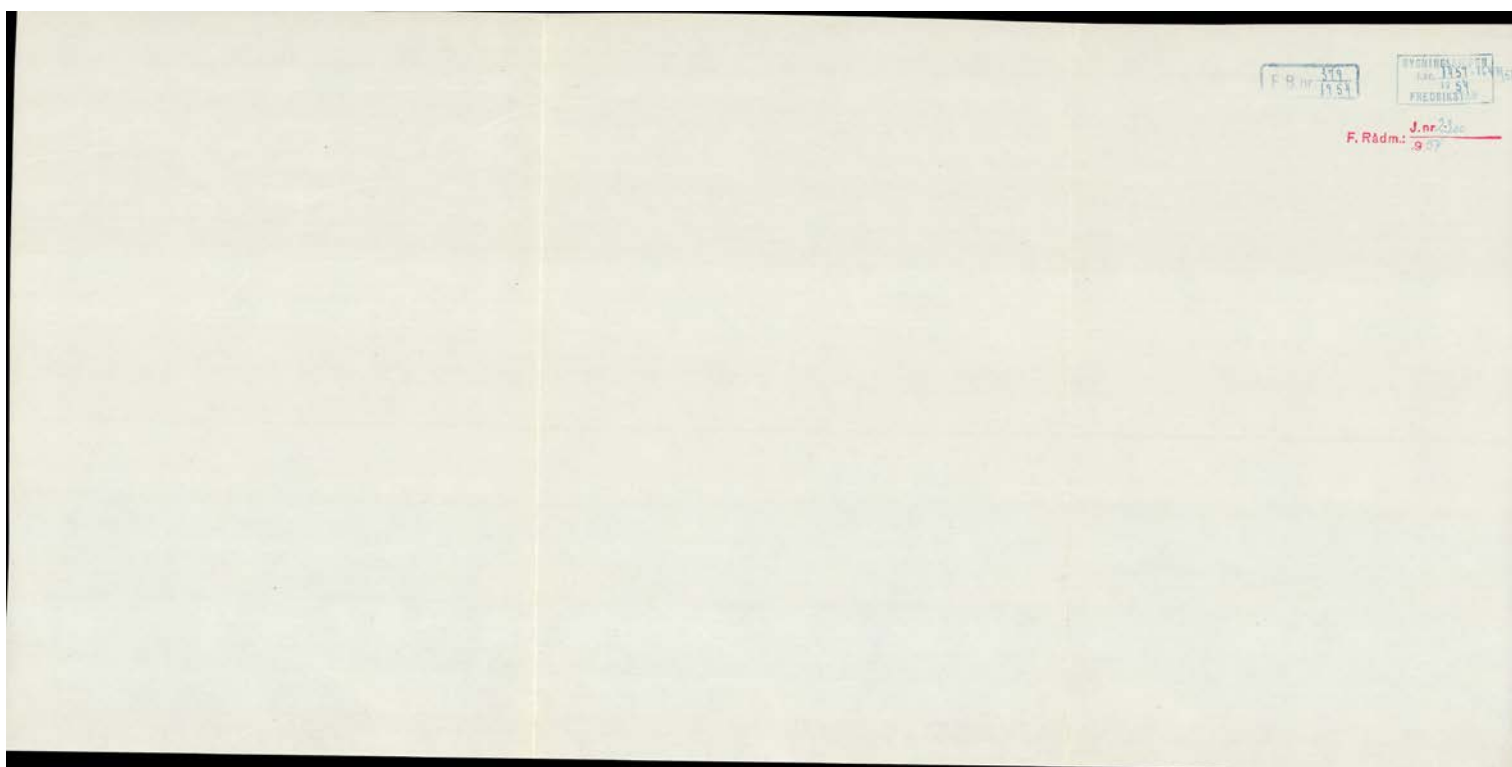


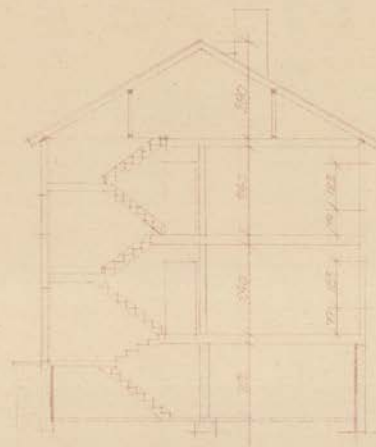
Fredrikstad Byggnadsverket 27.2.52.











cut.

OWNER: *Franklin B. L.*

DESIGNER: *W. J. S. S.*

RECEIVED BY: *W. J. S. S.*

DATE: *9/16/1915*

5912-4

F.B.nr 379
1958

BYGNINGSSEK. F.B.
J.nr. 1854-10 1858
1958
FREDRIKSTAD

F. Rådm. J. nr 1300
58

*Skjønnl. 4/100.-*Dagbok nr. 1407/86 15/4/2011
Fredrikstad byfogdemåte

GRUNNBREV

Undertegnede Fredrikstad kommune erkjenner herved å ha bortleid for et tidsrom av 75 år nedenbeskrevne tomt til

Fredrikstad Boligbyggelag
på vegne av et framtidig datterselskap.
og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 2. oktober 1954

til 1677,3 m², og er gitt ~~nr~~ ~~nr~~

Lk.nr. 40a/32 , 41b/32 og 56 a/32 , Fredrikstad Ö.

Grunnleien vil bli fastsatt av prismyndighetene når vei-vann og kloakkanlegg er fullført. Av hensyn til beregning av stempel og tinglysnings- eller kr. gebyr erklæres herved at kommunen ikke vil kreve høyere grunnleie enn kr. 400.- pr. år.

Grunnleien blir å tilsvare etterskuddsvis med en halvpårt hvert års 15/10 og 15/4.

første gang den 15/4-1965 , idet leieforholdet ansees påbegynt den 15/10-1954
idet leieren er fritatt for grunnleie de ti første år.
Ved leietidens utløp den 15/10-2029 skal leieren eller den der er inntrått

i hans rettighet ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt mot ny avgift, som i mangel av minnelig overenskomst fastsettes ved endelig skjønn av 3 menn, hvorav partene velger hver sin og byfogden i Fredrikstad den tredje. Avgiften blir å regulere så den motsvarer den verdi som tomten på fornyelsesdagen har, idet dog avgiften ikke kan settes høyere enn til 3 % av denne verdi.

Leieren holder alt gjerde mot grunneierens tilstøtende eiendom.

Eventuelle byggetegninger - også til gjerder - blir å forelegge formannskapet til godkjenning.

Leieren må ikke bortleie eller selge tomten eller noen del av den til andres bebyggelse eller benyttelse.

Kommunen skal ha rett til når som helst å ta tomten helt eller delvis tilbake, hvis den trengs i kommunalt øyemed, til gjennomførelse av reguleringer eller lignende, mot å erstatte bygningenes verdi etter skjønn.

Byggelinjene for de hus som oppføres på tomten blir tilbaketrukket fra gatelinjene overensstemmende med beslutning som fattes av formannskapet.

De på tomten oppførte eller oppføres bygninger med tomt, med mur- og nagelfaste innretninger, og i ildebrannstilfelle deres assurancesum skal med 1. prioritets panterett tjene til sikkerhet for grunnleien.

Hvis denne ikke i rette tid erlegges har grunneieren rett til å beregne renter av grunnleien fra forfallsdag til betalingsdag etter 6 % p. a., og enn videre rett til uten foregående lov-mål og dom og uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, straks å stille de på tomten til enhver tid stående og herved pantstillede hus med leieretten til auksjon for i utbyttet å søke skadesløs dekning av grunnleien med renter og omkostninger. Retten til utsettelse av tvangsauksjonen etter tvangsfullbyrdslovens § 111 frafalles.

I tilfelle av søksmål vedtar leieren for seg og etterfølgende leiere Fredrikstad forliksråd og byrett som rett forum, etter varsel som for innenbysboende lovbestemt, forkynt på den pantsatte eiendom enten for leieren eller for leieboer eller annen tilsynshavende.

De omkostninger som måtte foranlediges ved at grunneieren møter eller lar møte ved auksjoner som forlanges av de øvrige panthavere, utredes av leieren.

Kommunen er forpliktet til å vike 1. prioritet med grunnavgiften til fordel for offentlig lån.

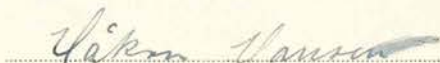
Leieren betaler de med nærværende grunnboks utstedelse og tinglysning forbundne omkostninger.

Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank påhviler huset, skal:

- a. festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomte ikke kunne forlanges ryddiggjort,

- c. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke,
- d. Husbanken eller kommunen for tilfelle festedighet være berettiget til om nødvendig å anta nye fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
- e. kommunen bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

Fredrikstad kommune den 10. november 1954.


vara - ordfører

Tiltres av leieren:

Fredrikstad Boligbyggelag



Vi bekrefter at

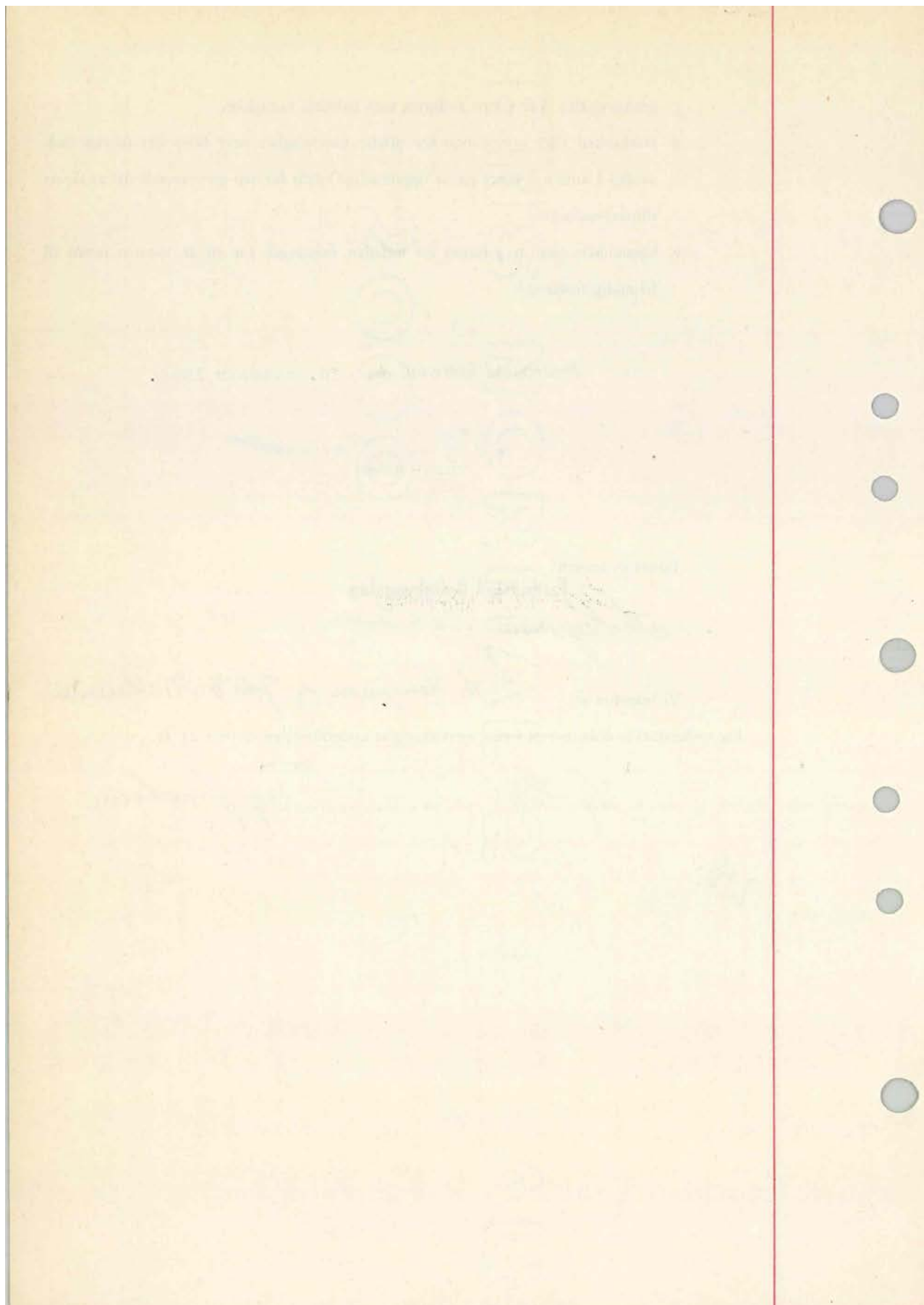
 og 

har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.





W.S.



Stenungelen, b. 100-

Dagbok. nr. 1408/19 54. 10/11
Fredrikstad Byfogdembete

GRUNNBREV

Undertegnede Fredrikstad kommune erkjenner herved å ha bortleid for et tidsrom av 75 år nedenbeskrevne tomt til

Fredrikstad Boligbyggelag
på vegne av et framtidig datterselskap.
og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 2. oktober 1954
til 1933,8 m²., og er gitt nr. 6 til

Grårudveien , Fredrikstad Ö.

Grunnleien vil bli fastsatt av prismyndighetene når vei-vann og kloakkanlegg er fullført. Av hensyn til beregning av stempel og atskilte avkøytings- eller k. gebyr erklæres herved at kommunen ikke vil kreve høyere grunnleie enn kr. 400.-

Grunnleien blir å tilsvare etterskuddsvis med en halvpart hvert års 15/10 og 15/4 første gang den 15/4 - 1965 , idet leieforholdet ansees påbegynt den 15/10 -1954 idet leieren er friatt for grunnleie de ti første år.
Ved leietidens utløp den 15/10 2029 skal leieren eller den der er inntrått

i hans rettighet ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt mot ny avgift, som i mangel av minnelig overenskomst fastsettes ved endelig skjønn av 3 menn, hvorav partene velger hver sin og byfogden i Fredrikstad den tredje. Avgiften blir å regulere så den motsvarer den verdi som tomten på fornyelsesdagen har, idet dog avgiften ikke kan settes høyere enn til 3 % av denne verdi.

Leieren holder alt gjerde mot grunneierens tilstøtende eiendom.

Eventuelle byggetegninger - også til gjerder - blir å forelegge formannskapet til godkjenning.

Leieren må ikke bortleie eller selge tomten eller noen del av den til andres bebyggelse eller benyttelse.

Kommunen skal ha rett til når som helst å ta tomten helt eller delvis tilbake, hvis den trengs i kommunalt øyemed, til gjennomførelse av reguleringer eller lignende, mot å erstatte bygningenes verdi etter skjønn.

Byggelinjene for de hus som oppføres på tomten blir tilbaketrukket fra gatelinjene overensstemmende med beslutning som fattes av formannskapet.

De på tomten oppførte eller oppførendes bygninger med tomt, med mur- og nagelfaste innretninger, og i ildebrannstilfelle deres assuresum skal med 1. prioritets panterett tjene til sikkerhet for grunnleien.

Hvis denne ikke i rette tid erlegges har grunneieren rett til å beregne renter av grunnleien fra forfallsdag til betalingsdag etter 6 % p. a., og enn videre rett til uten foregående lov-mål og dom og uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, straks å stille de på tomten til enhver tid stående og herved pantstillede hus med leieretten til auksjon for i utbyttet å søke skadesløs dekning av grunnleien med renter og omkostninger. Retten til utsettelse av tvangsauksjonen etter tvangsfullbyrdslovens § 111 frafalles.

I tilfelle av søksmål vedtar leieren for seg og etterfølgende leiere Fredrikstad forliksråd og byrett som rett forum, etter varsel som for innenbysboende lovbestemt, forkynt på den pantsatte eiendom enten for leieren eller for leieboer eller annen tilsynshavende.

De omkostninger som måtte foranlediges ved at grunneieren møter eller lar møte ved auksjoner som forlanges av de øvrige panthavere, utredes av leieren.

Kommunen er forpliktet til å vike 1. prioritet med grunnavgiften til fordel for offentlig lån.

Leieren betaler de med nærværende grunnboks utstedelse og tinglysning forbundne omkostninger.

Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank påhviler huset, skal:

- a. festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,



- c. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke,
- d. Husbanken eller kommunen for tilfelle festedighet være berettiget til om nødvendig å anta nye fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
- e. kommunen bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

Fredrikstad kommune den 10. november 1954

Vikem Hansen
vara-ordfører

Tiltres av leieren:

Fredrikstad Boligbyggelag
Th. Haagenesen, Johs. E. Mathisen

Vi bekrefter at

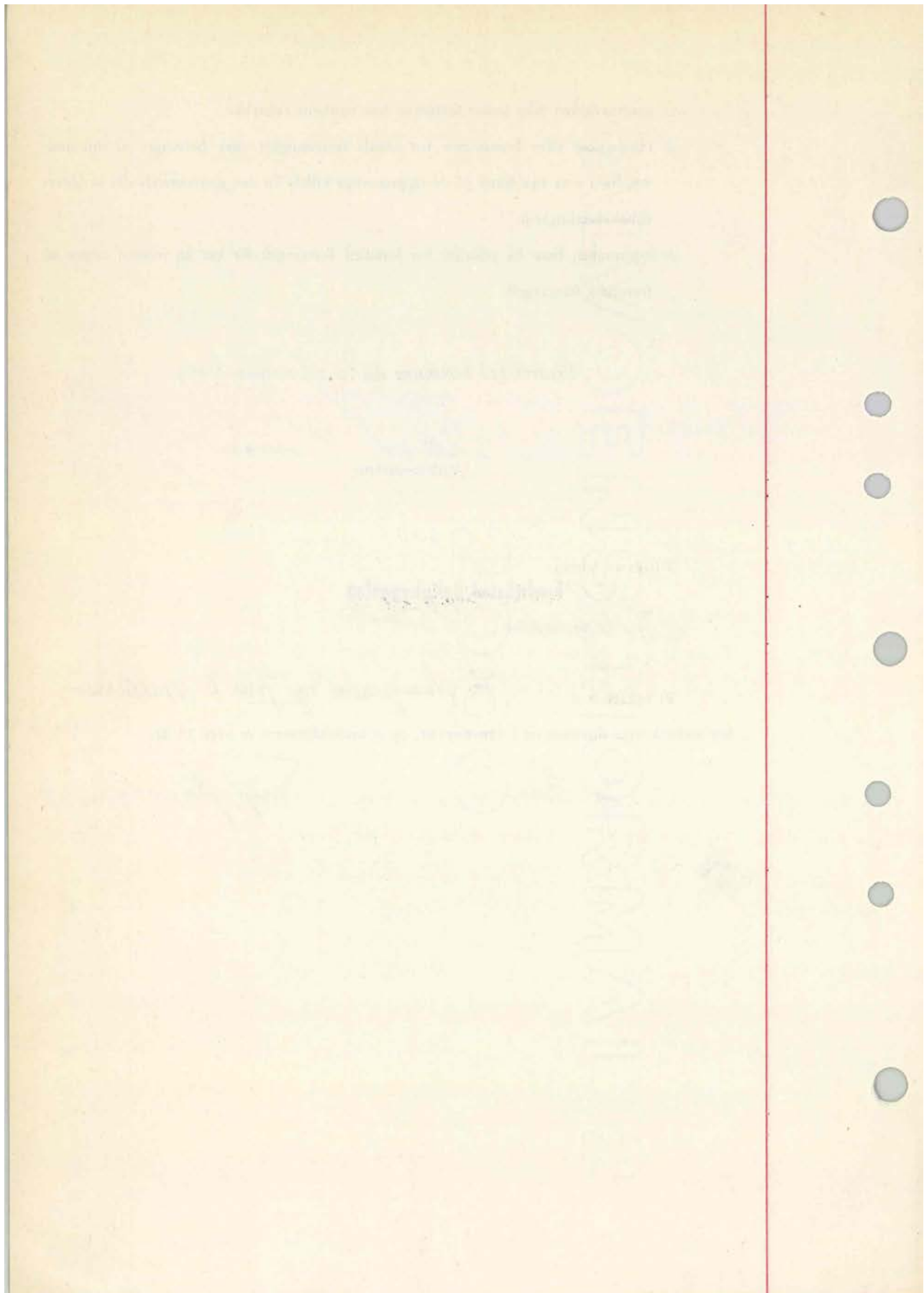
Th. Haagenesen og Johs. E. Mathisen

har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Wj. Hau

Tryg Jacobsen

Wj.



*Stempel nr. 408/1954, 39/11*Dagbok. nr. 408/1954, 39/11
Fredrikstad bygdebok

GRUNNBREV

Undertegnede Fredrikstad kommune erkjenner herved å ha bortleid for et tidsrom av 75 år nedenbeskrevne tomt til

Fredrikstad Boligbyggelag
på vegne av et framtidig datterselskap.
og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 2. oktober 1954

til 1695,3 m², og er gitt nr. 3 til

Syrinveien, Fredrikstad Ö.

Grunnleien vil bli fastsatt av prismyndighetene når vei-vann og kloakkanlegg er fullført. Av hensyn til beregning av stempel og tinglysnings- eller eiendomsgebyr erklæres herved at kommunen ikke vil kreve høyere grunnleie enn kr. 400.- pr. år.

Grunnleien blir å tilsvare etterskuddsvis med en halvpart hvert års 15/10 og 15/4 første gang den 15/4 - 1965, idet leieforholdet ansees påbegynt den 15/10 - 1954 idet leieren er fritatt for grunnleie de ti første år.

Ved leietidens utløp den 15/10 - 2029 skal leieren eller den der er inntrått i hans rettighet ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt mot ny avgift, som i mangel av minnelig overenskomst fastsettes ved endelig skjønn av 3 menn, hvorav partene velger hver sin og byfogden i Fredrikstad den tredje. Avgiften blir å regulere så den motsvarer den verdi som tomten på fornyelsesdagen har, idet dog avgiften ikke kan settes høyere enn til 3 % av denne verdi.

Leieren holder alt gjerde mot grunneierens tilstøtende eiendom.

Eventuelle byggetegninger - også til gjerder - blir å forelegge formannskapet til godkjenning.

Leieren må ikke bortleie eller selge tomten eller noen del av den til andres bebyggelse eller benyttelse.

Kommunen skal ha rett til når som helst å ta tomten helt eller delvis tilbake, hvis den trengs i kommunalt øyemed, til gjennomførelse av reguleringer eller lignende, mot å erstatte bygningenes verdi etter skjønn.

Byggelinjene for de hus som oppføres på tomten blir tilbaketrukket fra gatelinjene overensstemmende med beslutning som fattes av formannskapet.

De på tomten oppførte eller oppføres bygninger med tomt, med mur- og nagelfaste innretninger, og i ildebrannstilfelle deres assuresum skal med 1. prioritets panterett tjene til sikkerhet for grunnleien.

Hvis denne ikke i rette tid erlegges har grunneieren rett til å beregne renter av grunnleien fra forfallsdag til betalingsdag etter 6 % p. a., og enn videre rett til uten foregående lov-mål og dom og uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, straks å stille de på tomten til enhver tid stående og herved pantstillede hus med leieretten til auksjon for i utbyttet å søke skadesløs dekning av grunnleien med renter og omkostninger. Retten til utsettelse av tvangsauksjonen etter tvangsfullbyrdslovens § 111 frafalles.

I tilfelle av søksmål vedtar leieren for seg og etterfølgende leiere Fredrikstad forliksråd og byrett som rett forum, etter varsel som for innenbysboende lovbestemt, forkynt på den pantsatte eiendom enten for leieren eller for leieboer eller annen tilsynshavende.

De omkostninger som måtte foranlediges ved at grunneieren møter eller lar møte ved auksjoner som forlanges av de øvrige panthavere, utredes av leieren.

Kommunen er forpliktet til å vike 1. prioritet med grunnavgiften til fordel for offentlig lån.

Leieren betaler de med nærværende grunnboks utstedelse og tinglysning forbundne omkostninger.

Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank påhviler huset, skal:

- a. festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

- c. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke,
- d. Husbanken eller kommunen for tilfelle festededighet være berettiget til om nødvendig å anta nye fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
- e. kommunen bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

Fredrikstad kommune den 10. november 1954

Håkon Vassum
Varðordfører

Tiltres av leieren:

Fredrikstad Boligbyggelag
Th. Haagenen og Joh. B. Mathiesen

Vi bekrefter at

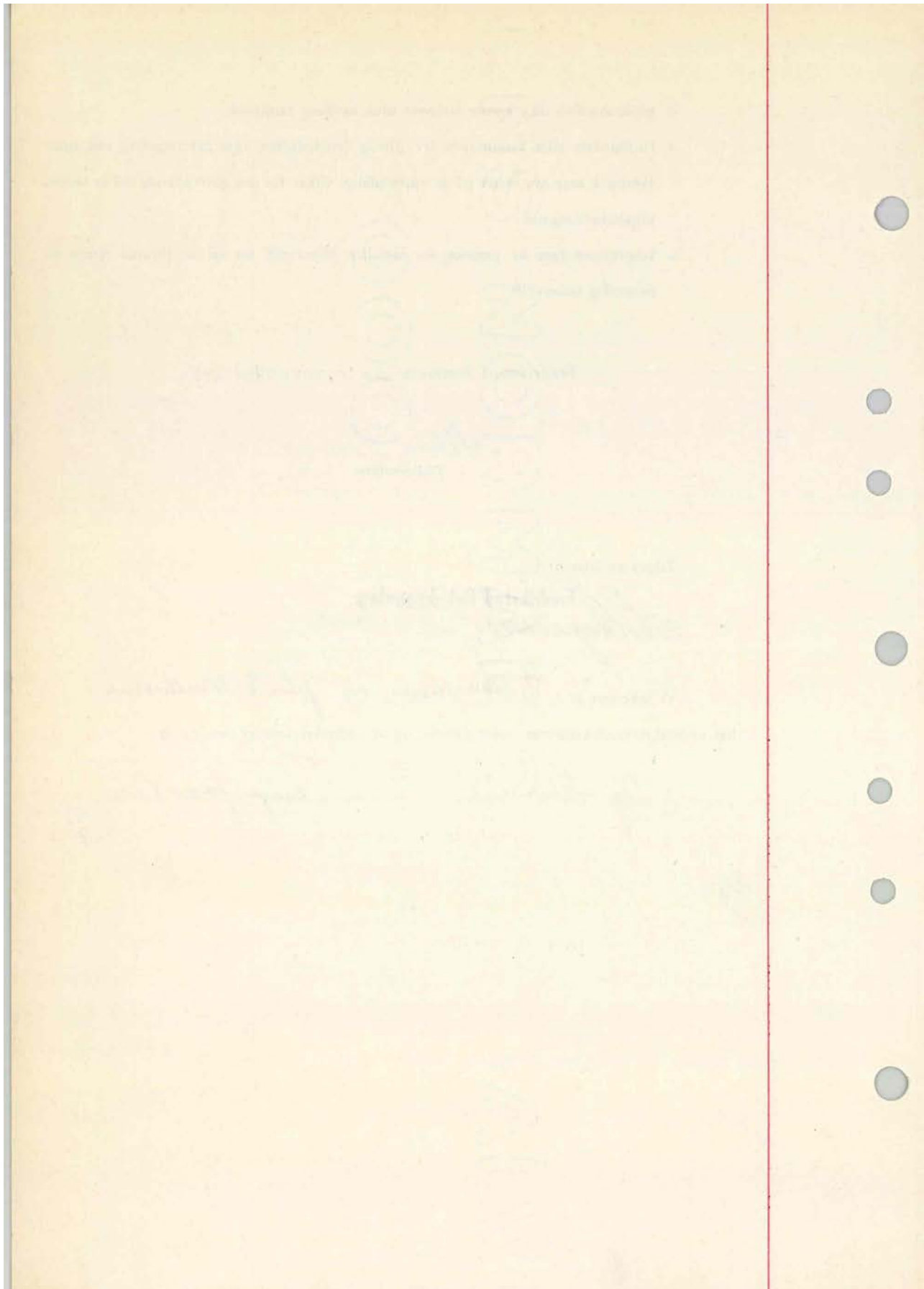
Th. Haagenen og Joh. B. Mathiesen

har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Vg. Skau

Ing. Jacobsen

Wg.



Skjøtalen. 64.100.-

Dagbok. nr. *1410/86* 54. 1911
 Fredrikstad Bygdebok

GRUNNBREV

Undertegnede Fredrikstad kommune erkjenner herved å ha bortleid for et tidsrom av
 75 år nedenbeskrevne tomt til

Fredrikstad Boligbyggelag
 på vegne av et framtidig datterselskap.
 og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 2. oktober 1954
 til 1760,42 m²., og er gitt nr. 1 til

Syrinveien , Fredrikstad Ö.

Grunnleien vil bli fastsatt av prismyndighetene når vei-vann og
~~Den faste grunnleien utgjør 3% av den nærværende tomteverdi av kr. XXXXXXX pr. m² xx~~
 kloakkanlegg er fullført. Av hensyn til beregning av stempel og
~~100 kr. tinglysnings- eller~~
 ikke vil kreve høyere grunnleie enn kr. 400.- pr. år.

Grunnleien blir å tilsvare etterskuddsvis med en halvpart hvert års 15/10 og 15/4
 første gang den 15/4 - 1965 , idet leieforholdet ansees påbegynt den 15/10 - 1954
 idet leieren er fritatt for grunnleie de ti første år.
 Ved leietidens utløp den 15/10 2029 skal leieren eller den der er inntrått

i hans rettighet ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og samme betingelser som
 er fastsatt i nærværende kontrakt mot ny avgift, som i mangel av minnelig overenskomst fast-
 settes ved endelig skjønn av 3 menn, hvorav partene velger hver sin og byfogden i Fredrikstad
 den tredje. Avgiften blir å regulere så den motsvarer den verdi som tomten på fornyelsesdagen
 har, idet dog avgiften ikke kan settes høyere enn til 3 % av denne verdi.

Leieren holder alt gjerde mot grunneierens tilstøtende eiendom.

Eventuelle byggetegninger - også til gjerder - blir å forelegge formannskapet til godkjenning.

Leieren må ikke bortleie eller selge tomten eller noen del av den til andres bebyggelse eller benyttelse.

Kommunen skal ha rett til når som helst å ta tomten helt eller delvis tilbake, hvis den trengs i kommunalt øyemed, til gjennomførelse av reguleringer eller lignende, mot å erstatte bygningenes verdi etter skjønn.

Byggelinjene for de hus som oppføres på tomten blir tilbaketrukket fra gatelinjene overensstemmende med beslutning som fattes av formannskapet.

De på tomten oppførte eller oppføres bygninger med tomt, med mur- og nagelfaste innretninger, og i ildebrannstilfelle deres assuresum skal med 1. prioritets panterett tjene til sikkerhet for grunnleien.

Hvis denne ikke i rette tid erlegges har grunneieren rett til å beregne renter av grunnleien fra forfallsdag til betalingsdag etter 6 % p. a., og enn videre rett til uten foregående lov-mål og dom og uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, straks å stille de på tomten til enhver tid stående og herved pantstillede hus med leieretten til auksjon for i utbyttet å søke skadesløs dekning av grunnleien med renter og omkostninger. Retten til utsettelse av tvangsauksjonen etter tvangsfullbyrdslovens § 111 frafalles.

I tilfelle av søksmål vedtar leieren for seg og etterfølgende leiere Fredrikstad forliksråd og byrett som rett forum, etter varsel som for innenbysboende lovbestemt, forkynt på den pantsatte eiendom enten for leieren eller for leieboer eller annen tilsynshavende.

De omkostninger som måtte foranlediges ved at grunneieren møter eller lar møte ved auksjoner som forlanges av de øvrige panthavere, utredes av leieren.

Kommunen er forpliktet til å vike 1. prioritet med grunnavgiften til fordel for offentlig lån.

Leieren betaler de med nærværende grunnboks utstedelse og tinglysning forbundne omkostninger.

Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank påhviler huset, skal:

- a. festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomte ikke kunne forlanges ryddiggjort,

- c. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke,
- d. Husbanken eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget til om nødvendig å anta nye fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
- e. kommunen bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

Fredrikstad kommune den 10. november 1954.

Ulfen Vasson
Varu- ordfører

Tiltres av leieren:

Fredrikstad Boligbyggelag

H. Haagenrud - Johs. E. Mathisen

Vi bekrefter at

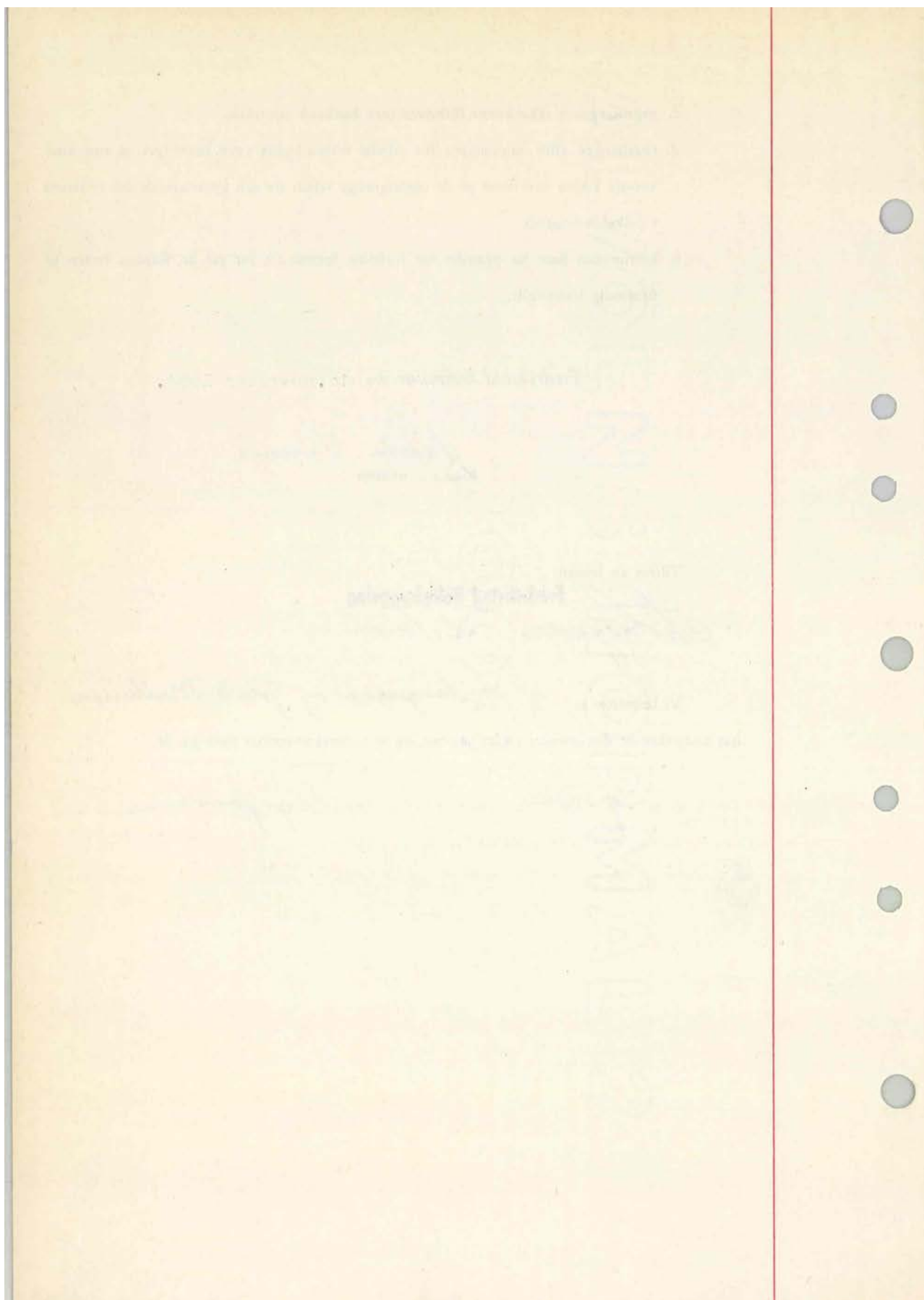
H. Haagenrud og Johs. E. Mathisen

har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

V. Skre

Tung Jacobsen

LD



Stangheim. be. 100-

Dagbok nr. *1411/1954 1971*
Fredrikstad byfogdembete

GRUNNBREV

Undertegnede Fredrikstad kommune erkjenner herved å ha bortleid for et tidsrom av 75 år nedenbeskrevne tomt til

Fredrikstad Boligbyggelag
på vegne av et framtidig datterselskap.
og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 2. oktober 1954

til 1738,5 m²., og er gitt ~~nr~~ *xix*

Lk.nr. 40a/33 , 41b/33 og 56a/33 , Fredrikstad Ö.
Grunnleien vil bli fastsatt av prismyndighetene når vei-vann og
~~Den årlige grunnleie utgjør 3 % av en nærværende tomteverdi av kr. XXXXXXX pr. m².~~
kloakkanlegg er fullført. Av hensyn til beregning av stempel og
~~altså 3 % av kr. XXXXXXX~~ tinglysnings- ~~eller kr.~~ gebyr erklæres herved at kommunen
ikke vil kreve høyere grunnleie enn kr. 400.-pr.år.

Grunnleien blir å tilsvare etterskuddsvis med en halvpart hvert års 15/10 og 15/4
første gang den 15/4-1965 , idet leieforholdet ansees påbegynt den 15/10-1954
idet leieren er fritatt for grunnleie de ti første år.
Ved leietidens utløp den 15/10-2029 skal leieren eller den der er inntrått

i hans rettighet ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og samme betingelser som
er fastsatt i nærværende kontrakt mot ny avgift, som i mangel av minnelig overenskomst fast-
settes ved endelig skjønn av 3 menn, hvorav partene velger hver sin og byfogden i Fredrikstad
den tredje. Avgiften blir å regulere så den motsvarer den verdi som tomten på fornyelsesdagen
har, idet dog avgiften ikke kan settes høyere enn til 3 % av denne verdi.

Leieren holder alt gjerde mot grunneierens tilstøtende eiendom.

Eventuelle byggetegninger - også til gjerder - blir å forelegge formannskapet til godkjenning.

Leieren må ikke bortleie eller selge tomten eller noen del av den til andres bebyggelse eller benyttelse.

Kommunen skal ha rett til når som helst å ta tomten helt eller delvis tilbake, hvis den trengs i kommunalt øyemed, til gjennomførelse av reguleringer eller lignende, mot å erstatte bygningenes verdi etter skjønn.

Byggelinjene for de hus som oppføres på tomten blir tilbaketrukket fra gatelinjene overensstemmende med beslutning som fattes av formannskapet.

De på tomten oppførte eller oppføres bygninger med tomt, med mur- og nagelfaste innretninger, og i ildebrannstilfelle deres assurancesum skal med 1. prioritets panterett tjene til sikkerhet for grunnleien.

Hvis denne ikke i rette tid erlegges har grunneieren rett til å beregne renter av grunnleien fra forfallsdag til betalingsdag etter 6 % p. a., og enn videre rett til uten foregående lov-mål og dom og uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, straks å stille de på tomten til enhver tid stående og herved pantstillede hus med leieretten til auksjon for i utbyttet å søke skadesløs dekning av grunnleien med renter og omkostninger. Retten til utsettelse av tvangsauksjonen etter tvangsfullbyrdslovens § 111 frafalles.

I tilfelle av søksmål vedtar leieren for seg og etterfølgende leiere Fredrikstad forliksråd og byrett som rett forum, etter varsel som for innenbysboende lovbestemt, forkynt på den pantsatte eiendom enten for leieren eller for leieboer eller annen tilsynshavende.

De omkostninger som måtte foranlediges ved at grunneieren møter eller lar møte ved auksjoner som forlanges av de øvrige panthavere, utredes av leieren.

Kommunen er forpliktet til å vike 1. prioritet med grunnavgiften til fordel for offentlig lån.

Leieren betaler de med nærværende grunnboks utstedelse og tinglysning forbundne omkostninger.

Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank påhviler huset, skal:

- a. festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

- c. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke,
- d. Husbanken eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget til om nødvendig å anta nye fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
- e. kommunen bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

Fredrikstad kommune den 10. november 1954

Villem Hansen
vara ordfører

Tiltres av leieren:

Th. Laagensen **Fredrikstad Boligbyggelag** *Johs. E. Mathisen*

Vi bekrefter at

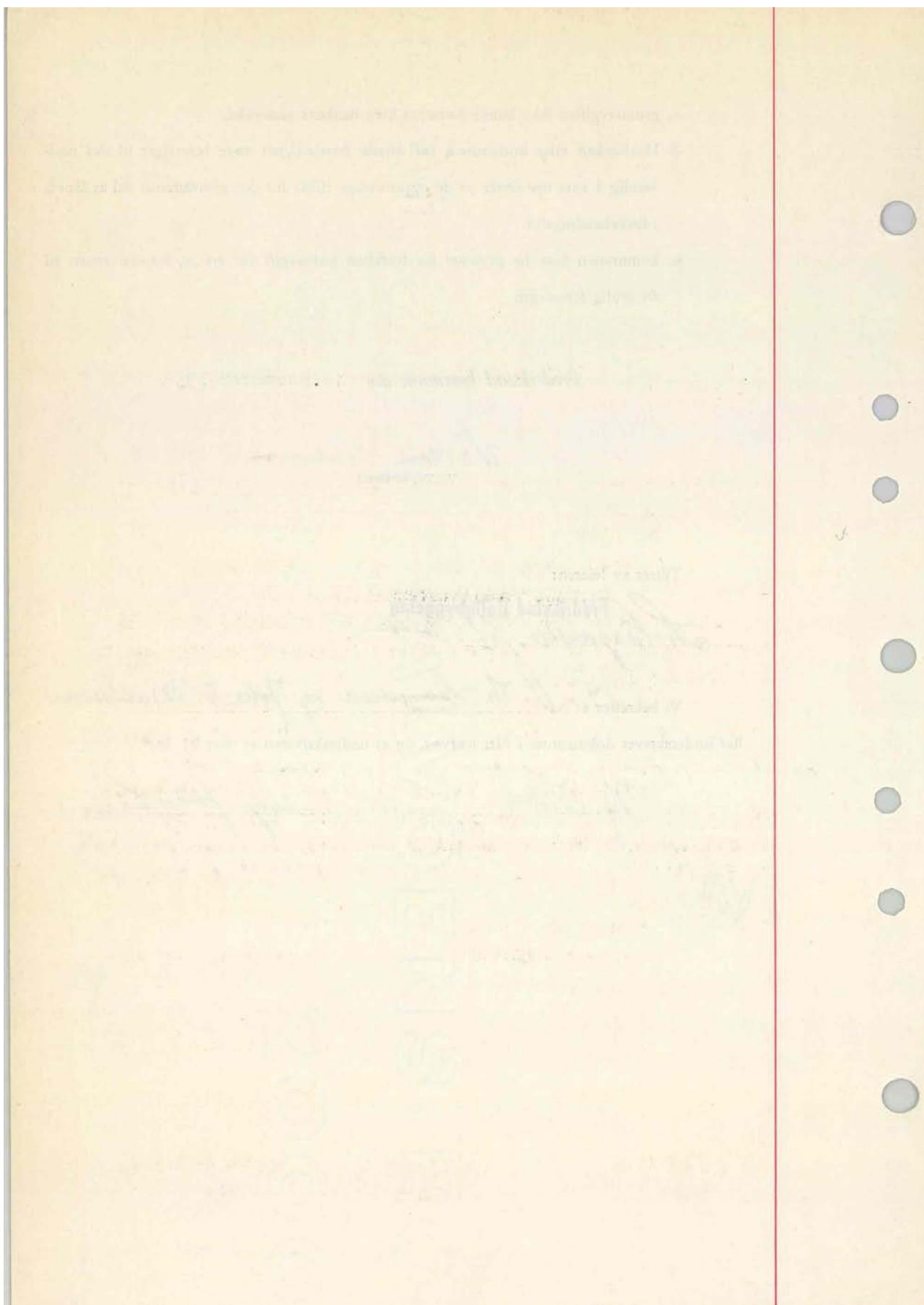
Th. Laagensen og Johs. E. Mathisen

har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Vj. Skau

Ulf Jacobsen

299.



Dagbok. nr. 414/19 15, 17
Fredrikstad Byfogdembete

Stempel. 44.100.-

GRUNNBREV

Undertegnede Fredrikstad kommune erkjenner herved å ha bortleid for et tidsrom av 75 år nedenbeskrevne tomt til

Fredrikstad Boligbyggelag
på vegne av et framtidig datterselskap
og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 17. desember 1954
til 1745,0 m², og er gitt nr. 10 til

Grårudveien, Fredrikstad Ö.

Grunnleien vil bli fastsatt av prismyndighetene når vei-vann og kloakkanlegg er fullført. Den årlige grunnleie utgjør 3% av en nåværende tomteverdi av kr. 100.000,- pr. m². Av hensyn til beregning av stempel og tinglysnings- eller kr. gebyr erklæres herved at kommunen ikke vil kreve høyere grunnleie enn kr. 400.- pr. år.

Grunnleien blir å tilsvare etterskuddsvis med en halvpart hvert års 1/12 og 1/6, første gang den 1. juni 1965, idet leieforholdet ansees påbegynt den 1. des. 1954 idet leieren er fritatt for grunnleie de ti første år.

Ved leietidens utløp den 1. desember 2029 skal leieren eller den der er inntrått i hans rettighet ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt mot ny avgift, som i mangel av minnelig overenskomst fastsettes ved endelig skjønn av 3 menn, hvorav partene velger hver sin og byfogden i Fredrikstad den tredje. Avgiften blir å regulere så den motsvarer den verdi som tomten på fornyelsesdagen har, idet dog avgiften ikke kan settes høyere enn til 3% av denne verdi.

Leieren holder alt gjerde mot grunneierens tilstøtende eiendom.



Eventuelle byggetegninger - også til gjerder - blir å forelegge formannskapet til godkjenning.

Leieren må ikke bortleie eller selge tomten eller noen del av den til andres bebyggelse eller benyttelse.

Kommunen skal ha rett til når som helst å ta tomten helt eller delvis tilbake, hvis den trengs i kommunalt øyemed, til gjennomførelse av reguleringer eller lignende, mot å erstatte bygningenes verdi etter skjønn.

Byggelinjene for de hus som oppføres på tomten blir tilbaketrukket fra gatelinjene overensstemmende med beslutning som fattes av formannskapet.

De på tomten oppførte eller oppføres bygninger med tomt, med mur- og nagelfaste innretninger, og i ildebrannstilfelle deres assurancesum skal med 1. prioritets panterett tjene til sikkerhet for grunnleien.

Hvis denne ikke i rette tid erlegges har grunneieren rett til å beregne renter av grunnleien fra forfallsdag til betalingsdag etter 6 % p. a., og enn videre rett til uten foregående lov-mål og dom og uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, straks å stille de på tomten til enhver tid stående og herved pantstillede hus med leieretten til auksjon for i utbyttet å søke skadesløs dekning av grunnleien med renter og omkostninger. Retten til utsettelse av tvangsauksjonen etter tvangsfullbyrdslovens § 111 frafalles.

I tilfelle av søksmål vedtar leieren for seg og etterfølgende leiere Fredrikstad forliksråd og byrett som rett forum, etter varsel som for innenbysboende lovbestemt, forkynt på den pantsatte eiendom enten for leieren eller for leieboer eller annen tilsynshavende.

De omkostninger som måtte foranlediges ved at grunneieren møter eller lar møte ved auksjoner som forlanges av de øvrige panthavere, utredes av leieren.

Kommunen er forpliktet til å vike 1. prioritet med grunnavgiften til fordel for offentlig lån.

Leieren betaler de med nærværende grunnboks utstedelse og tinglysning forbundne omkostninger.

Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank påhviler huset, skal:

- a. festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomte ikke kunne forlanges ryddiggjort,

- c. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke,
- d. Husbanken eller kommunen for tilfelle festededighet være berettiget til om nødvendig å anta nye fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
- e. kommunen bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

Fredrikstad kommune den 23.mars 1955.

Ragnar Gundersen
ordfører

Tiltres av leieren:

Fredrikstad Boligbyggelag

Joh. E. Mathisen *Th. Haagenrud*

Vi bekrefter at

Johs. E. Mathisen og Th. Haagenrud

har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Vig. Thau

Torp Jacobsen

Ans.



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 tuner/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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Kornellveien 3B
1636 GAMLE 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