

aktiv.



Mineberget 1A, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD

**Vestvendt 3R toppleilighet |
Moderne standard | V.v inkl |
Attraktiv beliggenhet |**



Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 614 629,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total inkl omk.: Kr 3 266 019,-
Felleskostn.: Kr 8 435,-
Selger: Victoria Aas

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 74/79 kvm
Tomtstr.: 12340 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 303, bnr. 1428
Andelsnr.: 62
Oppdragsnr.: 1111260063

Vestvendt 3R toppleilighet | Moderne standard | V.v inkl | Attraktiv beliggenhet |

Velkommen til Mineberget 1A! Her bor du sentralt med kort vei til sentrum, fergeforbindelser, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Boligen er vesentlig oppgradert det siste året og fremstår med en gjennomgående god standard og moderne uttrykk. Planløsningen er praktisk og innholdsrik med lys stue, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, pent bad med varmekabler og hyggelig soverom med gode oppbevaringsmuligheter.

Nærområdet byr på kort vei til butikker, servicetilbud, Gamlebyen, flotte turmuligheter langs Glomma og meget gode buss- og fergeforbindelser.

Høydepunkter

- Vesentlig oppgradert siste året
 - God standard og moderne uttrykk
 - Vestvendt balkong ca. 10 kvm
 - Attraktiv og sentral beliggenhet
 - Kort vei til sentrum og ferge
 - Moderne baderom
 - God standard
- Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	58
Energiattest	63
Nabolagsprofil	70
Budskjema	167

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 74 kvm Entre, 2 soverom, stue, kjøkken bad

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12340 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt eiet av borettslaget. Tomteområdet er flatt og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Asfaltert parkeringsplasser og adkomstveier.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Mineberget – et område mange setter pris på for kombinasjonen av nærhet til sentrum, flotte rekreasjonsmuligheter og svært gode kollektivforbindelser. Her bor du med "alt" i umiddelbar nærhet, samtidig som området oppleves rolig og etablert.

Kun en kort spasertur fra boligen finner du fergestedet, hvor gratisfergene tar deg over til Cicignon og Fredrikstad sentrum på under ett minutt. Byfergen har i tillegg flere

stoppesteder langs Glomma, blant annet Gamlebyen, Isegran, Sentrum, Værste og Gressvik. Dette gjør området spesielt attraktivt for både pendlere og deg som ønsker enkel tilgang til bylivet uten bruk av bil. Fra Cicignon er det videre kort vei til togstasjonen med forbindelser mot blant annet Oslo.

I nærområdet finner du Brohodet handlesenter med et bredt utvalg servicetilbud som Rema 1000, Kiwi, Vinmonopolet, apotek, bakeri, blomsterbutikk, Biltema, frisør og hudpleie. Her ligger alt til rette for en praktisk og komfortabel hverdag.

Området byr også på svært gode aktivitets- og rekreasjonsmuligheter. Kongstenanlegget med svømmehall, treningssenter og idrettsanlegg ligger i nærheten, sammen med Kongsten fort og Fredrikstad golfklubb. Langs elva kan du følge den populære Glommastien til fots eller på sykkel, og på østsiden finnes flotte tur- og friluftsområder med lysløype og fine skogsstier.

Gamlebyen ligger kun en kort tur unna og byr på hyggelige kaféer, restauranter, små butikker, kunstgallerier og arrangementer gjennom hele året. Her får du et levende og sjarmerende nærmiljø med historie, kultur og sosialt liv rett utenfor døren.

Dette er en beliggenhet som passer perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, med nærhet til både byliv, kollektivtransport, handel, kultur og flotte naturområder.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Grydeland Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg over 4 plan samt underetasje. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av betong- og murkonstruksjoner. Utvendige fasader med teglstein og fasadeplater samt felter med trekledning. Valmtakskonstruksjon utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse Rw38dB samt kikkehull. Terrassedør med to-lags glass fra 2007.

Vinduer med to-lags glass fra 2007 og 2010.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.01.2026 av Grydeland Eiendom for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kristiansen Murerservice As

Beskrivelse av arbeidet: Lagt membran på bad- gulv og vegger.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp Litexplater på vegger. Lagt rør i rør..

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

Svar: Ja

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

Ny membran og tettesjikt, sluk fortsatt godkjent av Borge Rør(borettslaget eget Rørlegger firma)

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

Svar: Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

4.Etg: Entre, 2 soverom, stue, kjøkken og bad

Standard

Entré / gang

Boligen ønskes velkommen via en lys og praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her får man et godt førsteinntrykk av boligens moderne uttrykk og oppgraderte standard.

Stue

Stuen fremstår som lys, luftig og innbydende med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir godt naturlig lysinnslipp og skaper en hyggelig atmosfære i rommet. Herfra er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 10 kvm hvor ettermiddags- og kveldssolen kan nytes i rolige omgivelser.

Kjøkken

Kjøkkenet er moderne og funksjonelt med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er

godt med skap- og benkeplass, og integrerte hvitevarer bidrar til et stilrent uttrykk. Kjøkkenet har en praktisk utforming som gjør det godt egnet til både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

Bad

Badet fremstår pent og funksjonelt med keramiske fliser på gulv og vegger samt varmekabler i gulvet som gir ekstra komfort. Rommet er innredet med dusjnise, servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon bidrar til et godt inn klima.

Soverom

Boligen har et hyggelig soverom med plass til seng og garderobeløsning. Rommet fremstår lyst og behagelig med en rolig atmosfære.

Balkong

Den vestvendte balkongen på ca. 10 kvm fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her er det god plass til utemøbler og hyggelige sammenkomster, samtidig som man kan nyte gode solforhold utover dagen og kvelden.

Tekniske installasjoner

Boligen har rør-i-rør system, automatsikringer samt mekanisk og naturlig ventilasjon. Det siste året er boligen vesentlig oppgradert og fremstår med en gjennomgående god standard og moderne uttrykk.

Oppsummering

Dette er en lys og moderne bolig som fremstår som svært innflytningsklar. Her får du en praktisk planløsning, god standard og en attraktiv beliggenhet med nærhet til både sentrum, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Informasjon fra takstmann

Utvendig

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Fra stue er det utgang til en terrasse.

Innvendig

Boligens p-rom har laminat og fliser på gulv. Vegger er med malte plater, spiler og fliser. Himling er med malte plater.

Innvendige fyllingsdører.

Våtrom

Bad

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Plasts luk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Det er tatt hull i vegg. Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Integrerte hvitevarer bestående av komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl / frys.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske innstallasjoner

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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.

Forhold som har fått TG2:

- Tekniske innstallasjoner-Ventilasjon:

Boligen har mekanisk - og naturlig ventilasjon luftbehandling. Ventilert i vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på et eller flere rom i boligen

- Kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverket på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav til dagens forskrift
- Det er behov for en kvalifisert elektrofaglig person til å kontrollere det elektriske anlegget
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Flytende plass på fellesareal.

Leie av parkeringsplass i garasjekjeller koster ca kr 300,- pr mnd og legges til i fellesutgifter. Konferer megler for ytterligere informasjon

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 78961242

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen

hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovner og varmekabler på badetrom

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 651 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 660 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 663 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 549 444 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 197 775 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

V.vann, forr.førsel, drift vedlikehold, TV-anlegg og bredbånd, styrehonorar og forsikringer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 435

Andel Fellesgjeld

Kr 614 629

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

18.05.2026

Andel fellesformue

Kr 22 786

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Mineberget Borettslag

Organisasjonsnummer

950012986

Andelsnummer

62

Om borettslaget

Mineberget Borettslag, org. nr.: 950012986,

Borettslaget består av 62 leiligheter fordelt på 3 terrasseblokker

I Mineberget borettslag blir trappevask utført av rengjøringsbyrå. Borettslaget har også avtale med firma som utfører plenklipping, snørydding og strøing, men beboere har selv ansvar for at snø på terrassene måkes bort fra veggene inn til leilighetene og til levegg, og snømåking ved innganger. I 2010 utførte borettslaget omfattende renoveringsarbeider med etterisolering av fasader på gavlvegger og inngangssidene. De skiftet også vinduer på inngangssiden, oppgraderte sikringsskap og hovedtavler til automatsikringer, samt skiftet ut varmtvannsberedere. Videre ble brannskillevegger på loft oppgradert, og takrenner og nedløp på østsiden av bygningene ble skiftet ut. I 2015 ble det utført nødvendig vedlikehold i forbindelse med vanninntrenging i Mineberget 2. Det ble utført gravearbeider langs front og gavlvegg av denne blokken og ble lagt drensledning, duk og fyllmasser i grøft, plast på kjellervegg.

Det har vært avholdt 6 styremøter og 3 arbeidsmøter, samt uformelle kontakter og bistand ved oppståtte problemstillinger i borettslaget. Det er foretatt oppdatering av vedlikeholdsplanen og inngått avtale om Norgespris for strøm i 2026.

Viktige aktiviteter/saker har vært:

- Utbedring av isolasjon på grunnmur i blokk 2
- Ny lyktestolpe foran blokk 4, inngang B
- Ny vannkum med brannuttak og avløpskum foran blokk 1, som er tett for inntrenging av skadedyr
- Trimming av trær på fellesområdet
- Ny hellebelagt plass for container for matavfall og installasjon av container
- Renset takrenner på alle tre blokker og satt opp flere måkepigge.
- Byttet taksten på bod i 4 A
- Rengjort golv i parkeringshuset
- Foretatt vask av fasade/skillevegg i blokk 4
- Foretatt befarings med energirådgiver. Ingen tiltak iverksettes nå.
- Nye slanger til tak nedløp er installert på begge endevegger på blokk 1 og på blokk 2 ved nedkjøring til garasje
- Årlig HMS kontroll er gjennomført
- Alle serviceavtaler er gjennomført og eventuelle avvik er lukket
- Dugnad ble gjennomført 14.mai med god deltakelse fra beboerne.

Planlagt vedlikehold for 2026

- Vask av endevegger og østvegger (inngangssider) av alle blokkene (estimert kostnad

kr 120 000)

- Bytte lyktestolpe ved Restavfall container (estimert kostnad kr 30 000)
- Maling av levegger (endevegger) på blokk 2
- Innhente vurdering og kostnadsoverslag for utbedringer av mur partier på blokk 4
- Oppmerking av parkeringsplasser mellom blokk 1 og 2, samt blokk 2 og 4 (estimert kostnad kr 13 000)
- Vask og maling av carport
- Innhente kostnadsoverslag for asfaltering ved innkjøring til området med henblikk på utbedring
- Arrangere felles dugnad
- Vask og maling av carport

Garasjeplasser

Det er per i dag 5 ledige garasjeplasser.

I løpet av 2016/17 ble det vedtatt av borettslaget å utføre følgende rehabiliteringsarbeider, bl.a:

Omlegging av tak, nytt ventilasjonsanlegg, vask og justering av anlegget.

Ny ledbelysning i trappeganger og kjeller.

Nye inngangsdører i hver oppgang og nye inngangsdører til hver leilighet.

Oppussing av oppganger med maling, nytt belegg/fliser.

Nytt callinganlegg med videofunksjon.

Nytt felles brannvarslingsanlegg.

Ladestasjoner for el-bil.

4 nye carportplasser.

Nytt avfallssystem.

Ny drenering samt utbedring av vanninntrenging fra terrasser ned i garasjeanlegg i Mineberget 2.

I 2021/2022 har det vært gjennomført vedlikeholdsarbeider med bl.a membraner/ oppgradering av på balkonger, fasader og kartlegging av videre vedlikeholdsbehov. I perioden 2022-2023 har det blitt gjort utbedring av verandaer og drenering.

Borettslaget har lokaler for utleie til beboerne for møter/selskaper osv i underetasjen på Mineberget 4 Styret organiserer utleie.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208124315

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,17%

Restsaldo 39 187 757,00

Innfrielsesdato: 30.04.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Kapitalkostnader: 3 524,01

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling. Borettslaget viser til et positivt årsresultat for 2025 med kr 875.884,

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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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. Vedtekter Mineberget Borettslag Side 5

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

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

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 303, bruksnummer 1428 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 62 i Mineberget Borettslag med orgnr. 950012986

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.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/303/1428:

05.01.1982 - Dokumentnr: 14 - Rettighet

Rettighetshaver: Mineberget Aktivitetshus

Løpenr: 1393130

LEIEAVTALE

(SAMEIET MINEBERGET AKTIVITETSHUS)

GJELDER LOKALER I KJELLER

Overført fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1428 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Det er inngått følgende avtale mellom Mineberget Borettslag a/1 og Sameiet Mineberget Aktivitetshus.

1. Mineberget Borettslag a/l samtykker i at lokaler i kjeller i Mineberget 4, som vist på vedlagte skisse, overdras til Sameiet Mineberget Aktivitetshus.
2. Kostnader i forbindelse med oppføringen av aktivitetshuset, innredning av lokaler og drift av dette skal bæres av Sameiet Mineberget Aktivitetshus.
3. Skader som oppstår på Mineberget Borettslags eiendom forårsaket av brukere av

Aktivitetshuset skal snarest mulig utbedres av Sameiet Mineberget Aktivitetshus.
4. Styret i Sameiet Mineberget Aktivitetshus forplikter seg til å sørge for at brukere av huset følger husordensreglenes bestemmelser for Mineberget Borettslag a/1.
5. Styret i Mineberget Borettslag a/l samtykker i at det utskilles en seksjon fra tomt Løkke 80 M til Sameiet Mineberget Aktivitetshus.
Fredrikstad den 15 des 1981

04.11.1993 - Dokumentnr: 10343 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.303 bnr.1428 med reguleringsbetegnelsen Mineberget 1A og gnr.303 bnr.1641 med reguleringsbetegnelsen Mineberget 1, tillegg, til Mineberget Borettslag foretaksnr. 950012986 for kjøpesum kr. 206.386,- som er oppgjort på avtalt måte. Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med blokkleiligheter. Salget er ikke utlyst på det frie marked, men foregår som innløsning av festekontrakt. Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler. Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene. Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det. Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

02.12.1977 - Dokumentnr: 4369 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:1423

12.04.1994 - Dokumentnr: 3782 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1648
SAMT BNR. 1429 OG 1430

VEIGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 394032 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:1428

01.01.2024 - Dokumentnr: 825651 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:303 Bnr:1428

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.06.1979. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Fjærehengsler på B-30 dørene mellom trapperom og leiligheter er for svake slik at dørene i går i lås
 - Div. Små justeringsarbeider må utføres
 - Montering av håndribbe mot vegg i intern trapp i endeleilighetene i 3.etg
- Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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, datert 14.03.1977. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.06.1979.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023-2035, datert 15.06.2023

Formål/hensynssone: 1001: Bebyggelse og anlegg.

560- Hensyn naturmiljø

Hensynet til naturverdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

Eiendommen er uregulert.

Områdeanalyse

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom, med et gjentaksintervall med nesten aldri.

Eiendommen ligger i et radonutsattområde med høy aktsomhet.

Eiendommen ligger i et område med gul støysone fra veg

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dog kan ikke overtagelse finne sted før forkjøpsretten er avklart og ny eier er godkjent av styret.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr: 40.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 450 Fotograf

5 950 Kommunale opplysninger

24 950 Markedspakke

6 950 Oppgjørshonorar

3 300 Opplysninger fra forretningsfører

9 900 Tilretteleggingsgebyr

Visninger/overtakelse 2.800 per stk. 3 stk gratis

6 720 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 95 750

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

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandli-Halvorsen

Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

21.05.2026











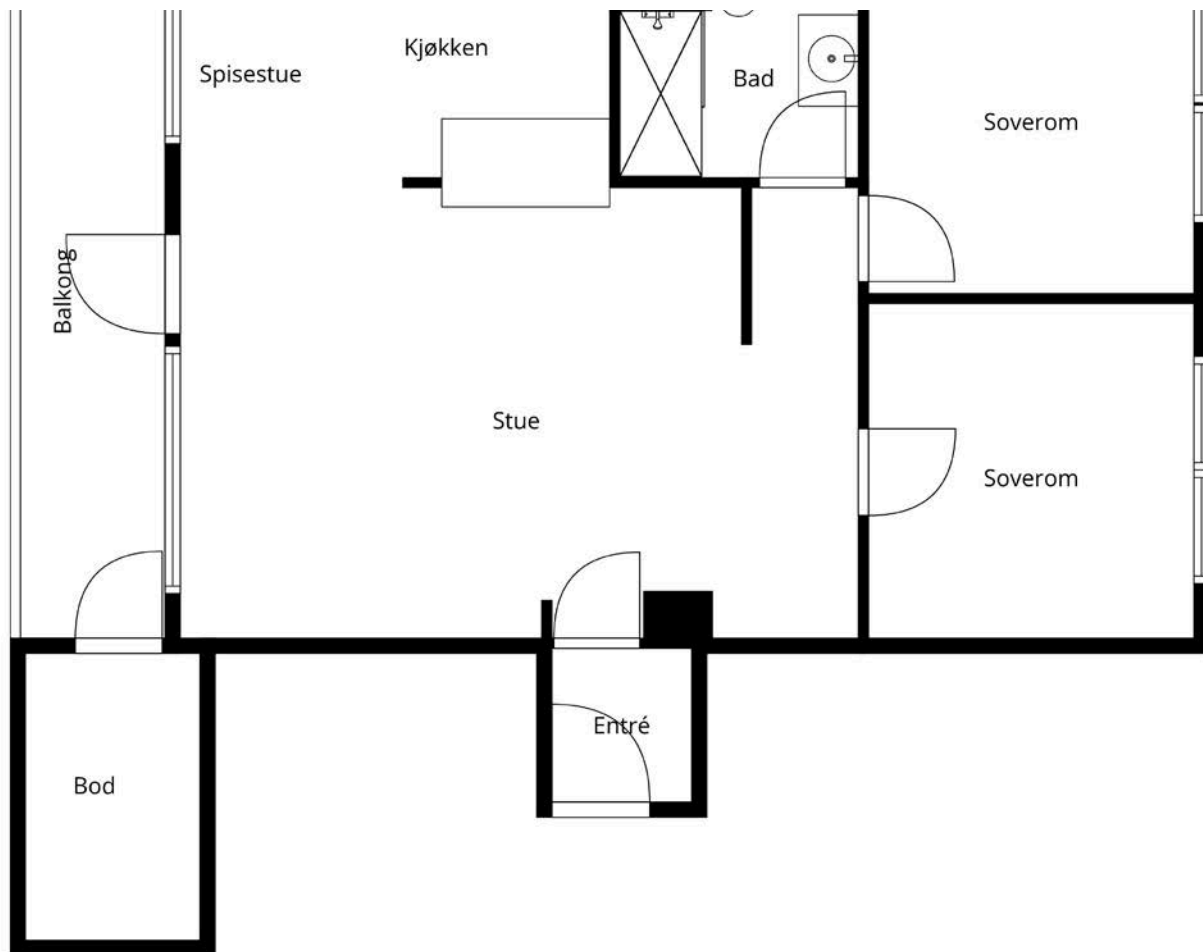





























Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Leilighet
-  Mineberget 1 A, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
-  FREDRIKSTAD kommune
-  gnr. 303, bnr. 1428
-  Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 11411-2915

Eiendomsverdi ref nr: PD6946

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



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.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeplaner

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på beliggende i 4 i boligblokk i Mineberget 1 A. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med panelovn og varmekabel.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Leilighet - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Fundamentert på

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens p-rom har laminat og fliser på gulv.

Vegger er med malte plater, spiler og fliser.

Himling er med malte plater.

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndgrep blandebatteri. Integrerte hvitevarer bestående av komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøll / frys.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er felles arealer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

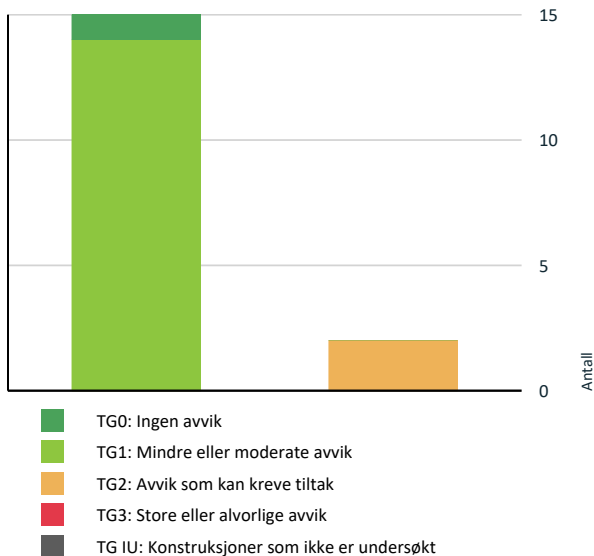
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen. Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1979

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i teramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Fundamentert på

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligens p-rom har laminat og fliser på gulv. Vegger er med malte plater, spiler og fliser. Himling er med malte plater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

4. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

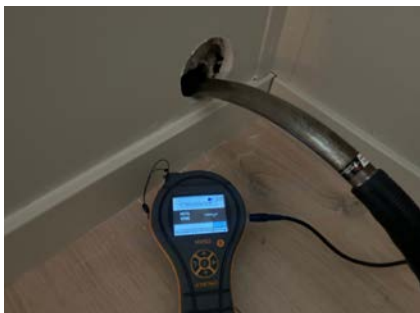
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminate benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndgrep bløndebatteri. Integrerte hvitevarer bestående av komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøll / frys.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Tilstandsrapport

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På

grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.

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

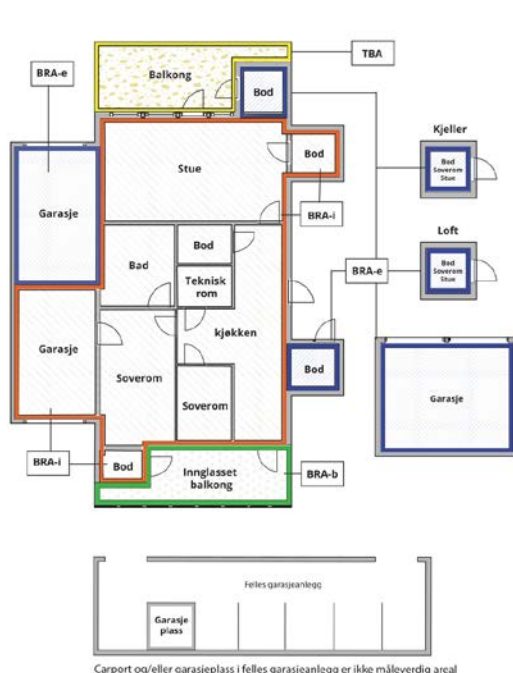
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	74			74	10
Kjeller		5		5	
SUM	74	5			10
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Arbeid som er utført er en blanding av egeninnsats og fagfolk. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig. Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort. Det foreligger ingen garanti på utført arbeid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	1428		0	12340.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mineberget 1 A

Hjemmelshaver

Mineberget Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MINEBERGET BORETTSLAG	950012986			Aas Victoria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

62

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring. Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets felleddeler som feks tak, drenering og kjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrade: 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 oppfylder krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PD6946>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Victoria Aas

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mineberget 1A

1633 GAMLE FREDRIKSTAD

3107-303/1428/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Kristiansen Murerservice As

Beskrivelse av arbeidet: Lagt membran på bad- gulv og vegger.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp Litexplater på vegger. Lagt rør i rør..

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

♦ **Ja**

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

Ny membran og tettesjikt, sluk fortsatt godkjent av Borge Rør(borettslaget eget Rørlegger firma)

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

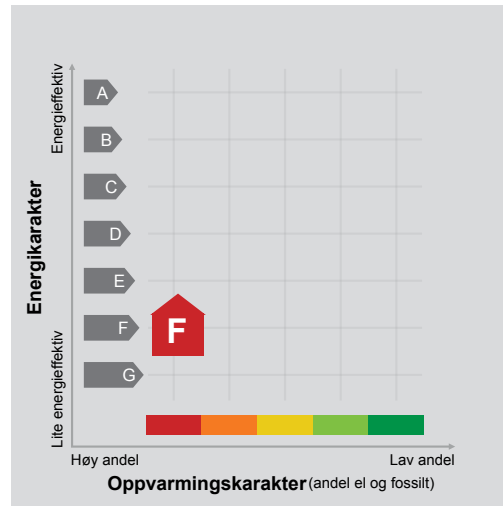
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Mineberget 1A
Postnummer	1633
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	1428
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13392749
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-202862
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

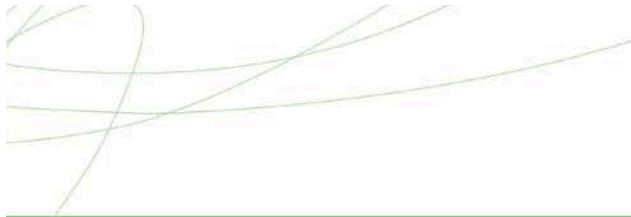
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1978

Bygningsmateriale:

BRA: 74

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

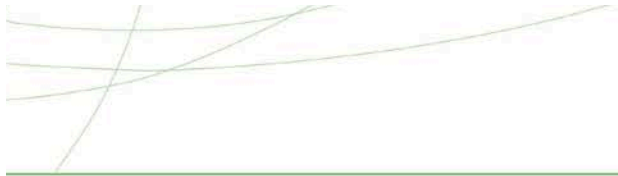
Teknisk installasjon

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>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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
Mineberget 1A	13392749	H0401	0	0	62

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1978

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	14.03.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	14.03.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	14.03.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	30.03.2017

Areal yttervegger	23 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	74 m ²
Totalt BRA	74 m ²
Oppvarmet luftvolum	178 m ³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,23 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	192,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,96 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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	0,74
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.3.2017

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	6.005
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	85,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	13,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	169,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 972 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	202,33 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 945 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	196,08 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 510 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 972 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 972 kWh/år

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

Nabolagsprofil

Mineberget 1A - Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Finstad i Gamlebyveien Linje 8, 101, 113, 116, 123, 199	4 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	23 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 373 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Childrens International School Fredriksta... 231 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	6 min 2.5 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	22 min 1.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

Ladepunkt for el-bil

Kongstenhallen	11 min
Circle K Østsiden	11 min

«Kort vei til sentrum, og handelsområder. Kort vei til gamlebyen og lysløype samt Glommastien.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

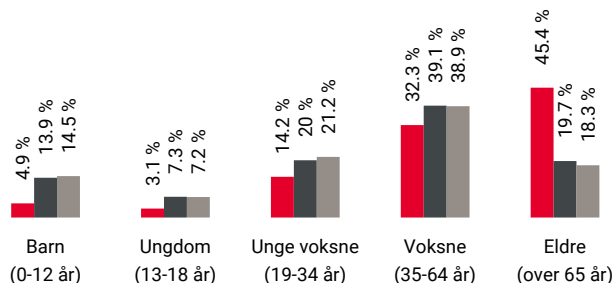
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Gudevold barnehage (1-5 år) 85 barn	9 min 0.7 km
Vaterland barnehage (2-5 år) 21 barn	15 min 1.4 km
Kongsten barnehage (1-5 år) 46 barn	16 min 1.4 km


Dagligvare


Kiwi Borgarveien	6 min
Rema 1000 Fredrikstad Øst Post i butikk	8 min 0.7 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 Gateparkering
Lett 90/100



 Støynivået
Lite støynivå 88/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

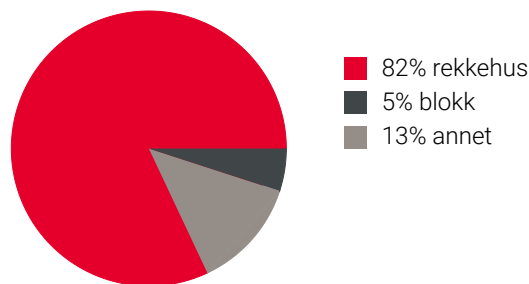
 Fyrveien balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km

 Gudeberg barne og ungdomsskole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

 Actic Kongstenhallen 10 min 



 Centrum Helsestudio 8 min 

Boligmasse

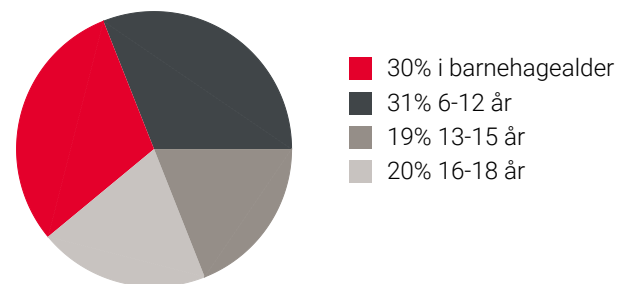


Varer/Tjenester

 Torvbyen 6 min 

 Vitusapotek Svanen - Fredrikstad 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

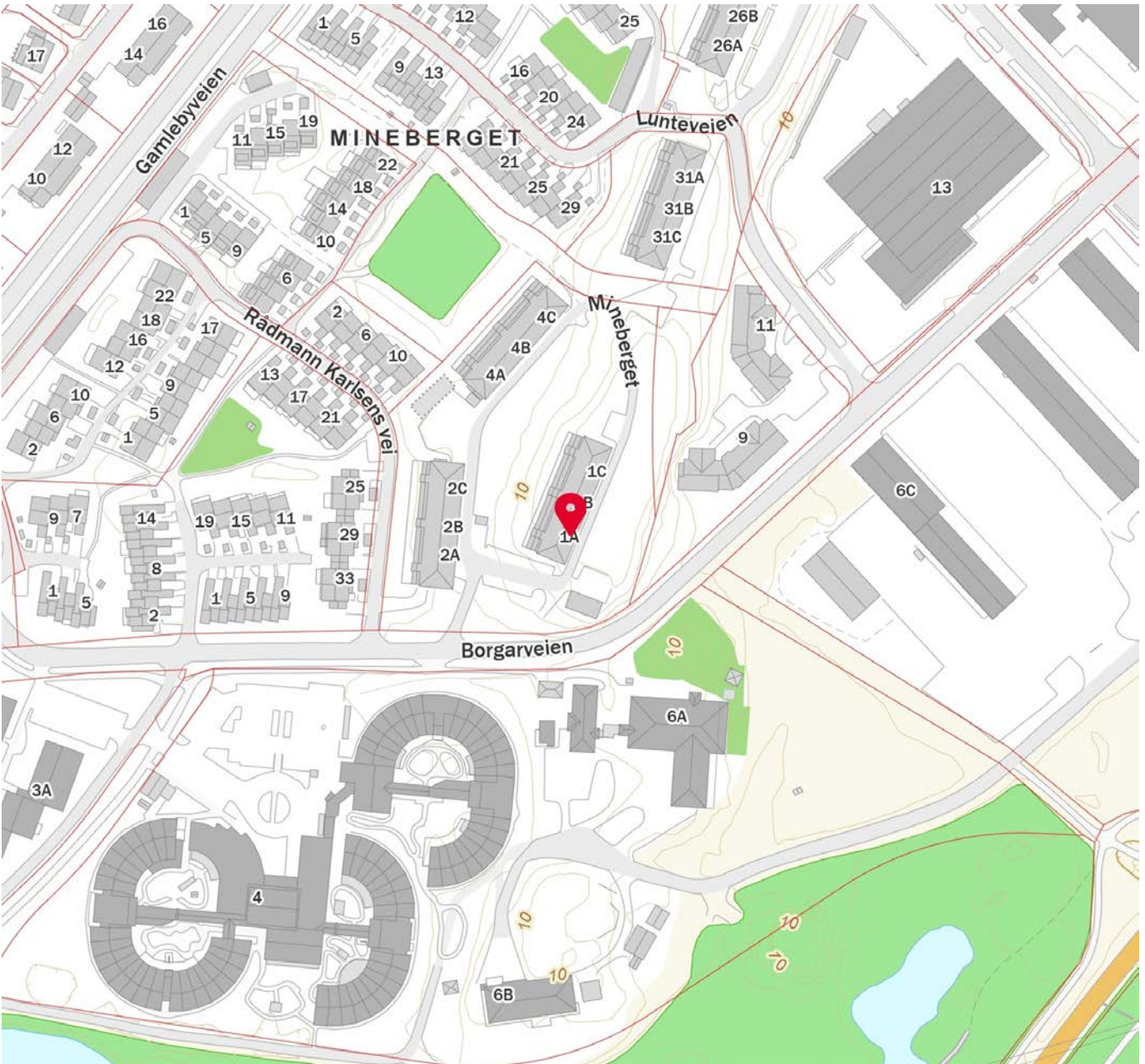


0% 58%

 Gudeberg/Mineberget
 Fredrikstad/Sarpsborg
 Norge

Sivilstand

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



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

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

Deres ref.: 1111260063 . Vår ref.: 3546-1-062

Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Mineberget Borettslag
Organisasjonsnr: 950012986
Andelseier: Aas, Victoria
Medeier:
Leilighetsnummer: 062
Adresse: Mineberget 1 A, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 62
Gnr. 303
Bnr. 1428

Borettsinnskudd: Kr. 57 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78961242.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leiligheten: Nei. Borettslaget disponerer 34 garasjeplasser i underetasje og 4 carporter for utleie. Samt noen få ladekontakter. Det er i januar 5 ledige bilplasser. Styret organiserer ventelister og tildeling. Ved overtagelse påløper det gebyr etter gjeldende satser. Kontakt styret ved interesse, om priser og tilgjengelighet. Ved eierskifte av p-plass påløper det administrasjonsgebyr etter gjeldende satser. Kontakt styret vedr. garasjer/carport. Forsikringsavtale i Gjensidige nr. 78961242. Kontakt styret ved fors.saker. Nøkkelbestilling: Send epost: oef@obos.no eller oppmøte i OBOS, Storgt.5, Fredrikstad med numre på nøkkel som ønskes kopiert og gyldig legitimasjon. Annet: Borettslaget har eget lokale ""Aktivitetshuset"" som leies ut til andelseiere og andre for private sammenkomster. Installasjon av varmepumper er ikke tillatt i borettslaget. Bredbånd og TV: Telia 500 (""1968 Flex Medium 100 std."") 100 mb og 12 faste kanaler + 30 valgfri. Mulighet for den enkelte andelseier til å kjøpe økt netthastighet utover 100 mb OBOS Nøkkel: Nei.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208124315
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,17%
Restsaldo	39 187 757,00
Innfrielsesdato:	30.04.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 435,44,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	8 435,44	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	745,-
Fradragsberettigede kostnader:	34 138,-
Annen formue:	22 786,-
Gjeld:	618 150,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208124315
Restsaldo:	614 629,04
Kapitalkostnader:	3 524,01
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 614 629,04,-, 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 Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon: 22 98 89 47.

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/Tove Sørensen, e-post: mineberget@styrerommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre

vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

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.
Ovennevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget rett 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 2026

Innkalling

S.nr. 3546

MINEBERGET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MINEBERGET 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:

11. mars 2026 kl. 18:00, Aktivitetshuset i Mineberget.

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. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallelsen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensreglene
7. Gangfelt
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i MINEBERGET 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

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en andelseier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tove Sørensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Mineberget Borettslag årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke foretatt endringer siden 2021.

Ved undersøkelse foretatt av OBOS var gjennomsnittlig styrehonorar for et borettslag på vår størrelse kr. 2.186 pr. leilighet, dvs totalt kr. 135.000 (vårt honorar har til nå vært kr. 108.000).

Det er problematisk å rekruttere styremedlemmer

Styrearbeid omfatter betydelig innsats utenom styremøter.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000 for perioden 2025/2026.

Sak 6

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til endringer i pkt 2, 4, 23 og 24, samt nytt pkt. 15.

Styret foreslår at vedlagte forslag om nye husordensregler vedkjennes. Nye bestemmelser er satt i kursiv.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

2. Forslag til nye ordensregler.pdf

Sak 7

Gangfelt

Forslag fremmet av:

Olav Reidar Leif Hagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ta kontakt med Statens Vegvesen eller Kommunen, eller den ansvarlige vegmyndighet for å få etablert gangfelt over Borgarveien i krysset til Mineberget. Fotgjengere fra Mineberget må i dag krysse Borgarveien for å komme til gangveien på andre siden, og mange biler holder stor fart over krysset der. Det kan lett oppstå farlige trafikksituasjoner.

Styrets innstilling

Tilsvarende sak ble fremmet for årsmøtet i 2017. Svar fra Fredrikstad kommune vedlegges. Ut fra dette er det ikke rimelig at en ny henvendelse vil føre til endret resultat.

Styret foreslår at det tas kontakt med kommunen med forslag om å montere et speil i svingen i Borgarveien ved Mineberget, i regi av Mineberget Borettslag.

Forslag til vedtak

Styret tar kontakt med ansvarlig vegmyndighet for å utrede saken

Vedlegg

3. Brev fra kommunen.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

På valg: Tove Sørensen (leder) og Grethe Beck J. Eide.

Birgit Lundeby ble valgt som styremedlem for 2 år i 2025 og er ikke på valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tove Sørensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Beck J. Eide

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ole Petter Rekdal
-

Sak 9

Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling. Begge må være andelseier, og man blir begge valgt for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tove Sørensen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Birgit Lundeby
-

Styrets årsrapport

Det har vært avholdt 6 styremøter og 3 arbeidsmøter, samt uformelle kontakter og bistand ved oppståtte problemstillinger i borettslaget. Det er foretatt oppdatering av vedlikeholdsplanen og inngått avtale om Norgespris for strøm i 2026.

Viktige aktiviteter/saker har vært:

- Utbedring av isolasjon på grunnmur i blokk 2
- Ny lyktestolpe foran blokk 4, inngang B
- Ny vannkum med brannuttak og avløpskum foran blokk 1, som er tett for inntrenging av skadedyr
- Trimming av trær på fellesområdet
- Ny hellebelagt plass for container for matavfall og installasjon av container
- Renset takrenner på alle tre blokker og satt opp flere måkepigger.
- Byttet taksten på bod i 4 A
- Rengjort golv i parkeringshuset
- Foretatt vask av fasade/skillevegg i blokk 4
- Foretatt befaring med energirådgiver. Ingen tiltak iverksettes nå.
- Nye slanger til tak nedløp er installert på begge endevegger på blokk 1 og på blokk 2 ved nedkjøring til garasje
- Årlig HMS kontroll er gjennomført
- Alle serviceavtaler er gjennomført og eventuelle avvik er lukket
- Dugnad ble gjennomført 14.mai med god deltakelse fra beboerne.

Garasjeplasser

Det er per i dag 5 ledige garasjeplasser.

Planlagt vedlikehold for 2026

- Vask av endevegger og østvegger (inngangssider) av alle blokkene (estimert kostnad kr 120 000)
- Bytte lyktestolpe ved Restavfall container (estimert kostnad kr 30 000)
- Maling av levegger (endevegger) på blokk 2
- Innhente vurdering og kostnadsoverslag for utbedringer av mur partier på blokk 4
- Oppmerking av parkeringsplasser mellom blokk 1 og 2, samt blokk 2 og 4 (estimert kostnad kr 13 000)
- Vask og maling av carport
- Innhente kostnadsoverslag for asfaltering ved innkjøring til området med henblikk på utbedring
- Arrangere felles dugnad
- Vask og maling av carport



Til generalforsamlingen i Mineberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mineberget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 20. februar 2026

Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

MINEBERGET BORETTSLAG
ORG.NR. 950012986, KLIENTNR. 3546

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 121 099	954 229
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		875 884	715 052
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 530	13 707
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-601 258	-560 445
Innsk. øremerk. bankkto		-771	-1 444
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		287 385	166 870
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 408 484	1 121 099
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 486 014	1 339 726
Kortsiktig gjeld		-77 530	-218 627
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 408 484	1 121 099

MINEBERGET BORETTSLAG
ORG.NR. 950012986, KLIENTNR. 3546

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 341 850	6 117 762	6 354 000	6 601 788
Ladeinntekter elbil		0	900	1 000	1 000
Andre inntekter	3	105 625	40 600	44 000	44 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 447 475	6 159 262	6 399 000	6 646 788
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 228	-15 228	-15 000	-18 000
Styrehonorar	5	-108 000	-108 000	-108 000	-125 000
Avskrivninger	14	-13 530	-13 707	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-8 625	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-178 655	-171 785	-178 000	-186 010
Konsulenthonorar		-16 630	-19 906	-10 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-500 919	-310 047	-455 000	-428 000
Forsikringer		-376 317	-335 002	-400 000	-448 000
Kommunale avgifter	8	-1 072 670	-1 055 702	-1 159 000	-1 142 000
Energi/fyring	9	-473 256	-501 099	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 068	-355 327	-359 000	-417 000
Andre driftskostnader	10	-311 062	-313 970	-394 000	-365 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 442 461	-3 208 398	-3 551 000	-3 616 010
DRIFTSRESULTAT		3 005 014	2 950 864	2 848 000	3 030 778
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 468	51 976	8 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 176 598	-2 287 788	-2 258 000	-2 022 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 129 130	-2 235 812	-2 250 000	-2 012 000
ÅRSRESULTAT		875 884	715 052	598 000	1 018 778
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		875 884	715 052		

MINEBERGET BORETTSLAG
ORG.NR. 950012986, KLIENTNR. 3546

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 661 366	16 661 366
Tomt		220 695	220 695
Andre varige driftsmidler	14	862 186	875 716
Øremerkede bankinnskudd		33 102	52 676
SUM ANLEGGSMIDLER		17 777 349	17 810 452
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		40 428	124 281
Andre kortsiktige fordringer	15	2 150	0
Driftskonto OBOS-banken		1 200 194	980 435
Sparekonto OBOS-banken		243 207	235 010
SUM OMLØPSMIDLER		1 486 014	1 339 726
SUM EIENDELER		19 263 363	19 150 178
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 100		6 200	6 200
Udekket tap	16	-24 013 610	-24 889 494
SUM EGENKAPITAL		-24 007 410	-24 883 294
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	39 412 268	40 013 526
Borettsinnskudd	17	3 751 300	3 751 300
Annen langsiktig gjeld		29 674	50 019
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 193 242	43 814 845
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		64 665	206 208
Påløpte renter		11 165	12 419
Annen kortsiktig gjeld	19	1 700	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 530	218 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 263 363	19 150 178

Pantstillelse	20	52 428 300	52 428 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 19.2.2026
 Styret i Mineberget Borettslag

Tove Sørensen /s/

Grethe Beck Jurgensen Eide /s/

Birgit Lundeby /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm elbil	40 050
Felleskostnader	6 185 758
Garasje	106 442
Parkering	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 341 850

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Diverse	11 500
El-bil	9 450
Lokale-/lagerleie	44 250
Miljøtilskudd	39 875
Nettbetalinger	450
Nøkler	100
SUM ANDRE INNETEKTER	105 625

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 228
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 228

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 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-108 000
SUM STYREHONORAR	-108 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 125
SUM REVISJONSHONORAR	-9 125

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-183 661
Drift/vedlikehold VVS	-36 372
Drift/vedlikehold elektro	-58 217
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 131
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 124
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-1 415
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-500 919

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-259 232
Kommunale avgifter	-813 438
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 072 670

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-473 256
SUM ENERGI / FYRING	-473 256

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 835
Datautstyr	-5 188
Lyspærer og sikringer	-185
Vaktmestertjenester	-144 305
Renhold ved firmaer	-105 594
Snørydding	-21 563
Andre driftskostnader	-1 004
Trykksaker	-221
Andre kontorkostnader	-932
Porto	-295
Kontingenter	-12 400
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 300
Bank- og kortgebyr	-2 453
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 788
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-311 062

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	35 179
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 321
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 968
SUM FINANSINNTEKTER	47 468

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-2 176 598
SUM FINANSKOSTNADER	-2 176 598

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	14 433 493
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	2 227 873
SUM BYGNINGER	16 661 366

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallssystem		
Tilgang 2017	151 608	
Avskrevet tidligere	-48 512	
Avskrevet i år	-6 064	97 032
Carporter		
Tilgang 2017	382 138	
Avskrevet tidligere	-61 144	
Avskrevet i år	-7 465	313 529
El-bil ladere		
Tilgang 2017	64 375	
Avskrevet tidligere	-64 374	1
Parkeringsanlegg - ikke avskrives		
Tilgang 2017	451 625	451 625
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		862 186

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-13 530
--------------------------------	--	----------------

NOTE 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer		2 150
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		2 150

NOTE 16**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 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd		-3 751 300
SUM BORETTSINNSKUDD		-3 751 300

NOTE 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,17 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-40 971 135

Nedbetalt tidligere

957 609

Nedbetalt i år

601 258

-39 412 268**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-39 412 268**

NOTE 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld

-1 700

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-1 700**

NOTE 20

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

3 751 300

Pantelån

39 412 268

TOTALT**43 163 568**

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

Bygninger

16 661 366

Tomt

220 695

TOTALT**16 882 061**

Ordensregler for Mineberget borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 6.april 1983 med endringer vedtatt på generalforsamling 29.april 1992, samt 27.april 1994, 22.mars 2006, 4.mars 2008, 29.mars 2011, 7.april 2014, etter branngjennomgang 13.februar 2024, sist på generalforsamling 11. mars 2026.

Boliger

1. Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere eller slik at borettslagets omdømme nedsettes. Jfr Vedtektene pkt 4.1.
2. Det skal i regelen være ro i leilighetene og bygningene samt uteområdene fra kl 23 til kl 06. Radio, fjernsyn, musikkanlegg og eventuelle egne musikkinstrumenter dempes i samme tidsrom. Unngå bruk av vaskemaskin, tørketrommel, maskinelt kjøkkenutstyr og lignende i samme tidsrom.
Bruk av støyende verktøy ved reparasjoner/oppussing i leilighetene skal bare utføres i tidsrommet kl 7-20 på hverdager og kl 9-17 på lørdager. På søn- og helligdager er det ikke tillatt med støy.
3. Bruk av musikk i treningsøyemed må bare foregå på hverdager i tiden 10-18. Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter skriftlig søknad til styret og etter avtale med øvrige beboere i bygningen.
4. *Fremleie av leiligheten, Jfr. Borettslagsloven kap. 5
Uten styrets samtykke kan man kun leie ut deler av boligen hvis man selv bor der.
Korttidsleie (f.eks Airbnb) av hele leiligheten krever samtykke av styret. Varsel om utleie meldes til styret. Reglement for utleie oversendes utleier.*
5. Hunder, katter eller annen form for husdyr tillates ikke holdt i borettslaget. Det henvises også til vedtektene pkt 4.1.
6. Dersom en skal holde selskap som varer utover kvelden bør naboene underrettes. Selskapet holdes innenfor rammen av allmenn toleranse.
7. På WC skal kun toalettpapir benyttes. Kast ikke ting i toalettet som kan forårsake tette rør.
8. Risting eller banking av tøy og tepper i trappeoppgangene, gjennom vinduer eller utover egen terrasse må ikke forekomme. Ved vindusvask må en påse at vinduer i etasjen under ikke blir tilgriset. Ved rengjøring av terrassene må det unngås at terrassen i etasjen under blir tilsølt.
9. Ved tørking av tøy på terrasser skal det henges slik at det ikke er synlig utenfra. Unngå slik tørking på søn- og helligdager.
10. Det må ikke legges ut mat til fugler på terrassene. Dette kan tiltrekke rotter og mus. Julenek er ikke tillatt.
11. Det er tillatt å benytte gass/ elektrisk grill på terrassene. Det er ikke lov med kullgrill.
12. Det er ikke tillatt å montere markiser eller lignende på utsiden av fronter på terrasser. Markiser monteres under ovenfor liggende terrasse på vinkeljern eller lignende. Styret kontaktes ved tvil.
13. Beboere har ansvar for at snø på terrassene måkes bort fra veggene inn til leilighetene og til levegg.

14. Beboere plikter å sørge for at håndverkere får adgang til leiligheten og terrasser for tilsyn med og reparasjon av fellesanlegg.

15. *Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i leilighet/på veranda.*

Fellesarealer/fellessanlegg

16. Uvedkommende gjenstander som møbler, vogner og lignende skal ikke plasseres i trappeoppganger eller kjellerkorridorer. I fellesrom skal det generelt sett ikke plasseres overflødige gjenstander (møbler, kasser etc).

17. Ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst.

18. Lek eller opphold i ganger og kjeller er ikke tillatt. Beboere må påse at ting ikke ligger igjen ute i trapper og ganger etter barn.

19. Trappevask utføres av rengjøringsbyrå som borettslaget har avtale med.

20. Snømåking ved inngangspartiene utføres av beboere som benytter inngangen.

21. Planting i blomsterkasser utenfor inngangene er satt bort til Guttas Blomster.

22. Ventilasjonsanlegg i leilighetene må ikke tildekkes og beboere må ikke foreta justeringer av viftehastighet eller varme.

Søppel

23. *Det er egne containere for: Restavfall, Papp og papir, Glass, flasker og hermetikk bokser, Matavfall og Plastavfall. Røde bokser for spesialavfall finnes i Plastboden. Avfall og søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppel-container. Poser med Matavfall og Restavfall knytes godt igjen før det kastes i container. Bruk evt 2 poser. Pappemballasje kuttes opp slik at det lett kan kastes ned i container.*

Det skal ikke plasseres noe "søppel" i Plastboden, f.eks stekepanner, porselen o.l. Slikt søppel skal leveres på Øra.

Sikkerhet

24. Det skal ikke oppbevares gassbeholdere og bensinkanner i kjellere eller garasjeanlegg. Dette kan oppbevares i boder på verandaen. Det er ikke tillatt å fyre med gassovn.

25. Lading av bil er ikke tillatt i garasjen, eller ved andre stikkontakter, men skal kun skje på angitt lade plass.

26. Hver beboer har et eget ansvar ved bruk av levende lys inne i leiligheten.



MINEBERGET BORETTSLAG
Øystein Kristiansen/Helen Granlund
c/o OBOS Postboks 6666
0129 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/24-78-108374/2016-LAON	Q10	03.06.2016

Forespørsel om fotgjengerfelt i Borgarveien v/Mineberget Borettslag

Viser til brev av 06.04.

Hensikten med å etablere gangfelt med skilt og oppmerking er å unngå konflikter mellom kjørende og gående og trygge kryssingen av vegen. Vegdirektoratet har i den forbindelse utgitt tekniske bestemmelser og retningslinjer hvor det er angitt kriterier som må være oppfylt før gangfelt kan anlegges.

Når man vurderer behovet for nye gangfelt skal det være et bestemt antall kjøretøy på vegen og et bestemt antall kryssinger av gående over vegen på det aktuelle stedet. Bakgrunnen for dette er at gangfeltet har liten betydning for sikkerhet og framkommelighet ved små trafikkmengder. Når antall fotgjengerkryssinger er mindre enn 30 i timen bør det derfor vanligvis ikke anlegges gangfelt.

Gangfelt lagt i strid med kriteriene har ofte vist seg ikke å bli respektert av bilistene og har derfor ingen positiv virkning på sikkerheten. Konsekvensen er at de myke trafikantene kun får en falsk trygghetsfølelse og at dette faktisk kan øke ulykkesrisikoen.

Søknad om etablering av gangfelt i Borgarveien er vurdert etter de nevnte kriterier. På grunn av liten kryssningsmengde imøtekommes søknaden ikke.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Lars Ø. Nilsen
overingeniør

Vei
Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Rolvsøy
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 36 14 58 Bankkonto:

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26

Selskapsnummer: 3546 Selskapsnavn: MINEBERGET 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 2026 for MINEBERGET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950012986

Møtet ble avholdt 11. mars kl. 18:00, Aktivitetshuset i Mineberget.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitne

Valg av en andelseier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tove Sørensen er valgt.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallelsen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Det er ikke foretatt endringer siden 2021.

Ved undersøkelse foretatt av OBOS var gjennomsnittlig styrehonorar for et borettslag på vår størrelse kr. 2.186 pr. leilighet, dvs totalt kr. 135.000 (vårt honorar har til nå vært kr. 108.000).

Det er problematisk å rekruttere styremedlemmer

Styrearbeid omfatter betydelig innsats utenom styremøter.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000 for perioden 2025/2026.

✓ Vedtatt.

6. Endring av husordensreglene

Forslag til endringer i pkt 2, 4, 23 og 24, samt nytt pkt. 15.

Styret foreslår at vedlagte forslag om nye husordensregler vedkjennes. Nye bestemmelser er satt i kursiv.

Forslag til vedtak:

Godkjent

Vedtatt. Forslag til oppdaterte husordensregler vedtatt. Utfyllende tekst:

Nytt punkt 15 vedtatt mot 2 stemmer. Styret vil undersøke nærmere om varmepumper.

✓ Benkeforslag fra Torgeir Beldo: Alternativ bestemmelse: Luft til luft varmepumper. Begrunnet søknad sendes styret i borettslaget. Varmepumper som blir montert uten styrets godkjenning vil bli demontert for eiers regning. Forslag falt.

Nyt punkt 24: "Det er ikke tillatt å fyre med gassovn" vedtatt mot 3 stemmer.

7. Gangfelt

Fremmet av: Olav Reidar Leif Hagen

Ta kontakt med Statens Vegvesen eller Kommunen, eller den ansvarlige vegmyndighet for å få etablert gangfelt over Borgarveien i krysset til Mineberget. Fotgjengere fra Mineberget må i dag krysse Borgarveien for å komme til gangveien på andre siden, og mange biler holder stor fart over krysset der. Det kan lett oppstå farlige trafikksituasjoner.

Styrets innstilling


Tilsvarende sak ble fremmet for årsmøtet i 2017. Svar fra Fredrikstad kommune vedlegges. Ut fra dette er det ikke rimelig at en ny henvendelse vil føre til endret resultat.

Styret foreslår at det tas kontakt med kommunen med forslag om å montere et speil i svingen i Borgarveien ved Mineberget, i regi av Mineberget Borettslag.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret tar kontakt med ansvarlig vegmyndighet for å utrede saken

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret undersøker med kommunen mulighet for fartdempende tiltak og trafikksikkerhetstiltak i Borgarveien.

 Forslaget ble vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

På valg: Tove Sørensen (leder) og Grethe Beck J. Eide.

Birgit Lundeby ble valgt som styremedlem for 2 år i 2025 og er ikke på valg i år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tove Sørensen

Følgende stilte til valg:

Tove Sørensen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Grethe Beck J. Eide

Følgende stilte til valg:

Grethe Beck J. Eide

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Petter Rekdal

Følgende stilte til valg:

Ole Petter Rekdal

9. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling. Begge må være andelseier, og man blir begge valgt for 1 år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tove Sørensen

Følgende stilte til valg:

Tove Sørensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Birgit Lundeby

Følgende stilte til valg:

Birgit Lundeby

Protokoll til årsmøte 2025 for MINEBERGET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950012986

Møtet ble avholdt 12. mars kl. 18:00, Aktivitetshuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitne og protokollfører

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Helen Granlund er valgt om protokollvitne. Jan Edvin Blomkvist er protokollfører

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallelsen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 108.000 for perioden 2024/2025.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 108.000

✓ Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

På valg: Helen Granlund og Øyvind Merlid.

Innstilling

Tove Sørensen, som har vært nestleder og styremedlem, innstilles som ny leder. Hun ønsker selv å stille for 1 år.

Grethe Beck Eide ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er således ikke på valg i år.

Styret vil i neste periode bestå av leder, to styremedlemmer og et varamedlem.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Tove Sørensen

Følgende stilte til valg:

Tove Sørensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Birgit Lundeby

Følgende stilte til valg:

Birgit Lundeby

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Petter Rekdal

Følgende stilte til valg:

Ole Petter Rekdal

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tove Sørensen

Følgende stilte til valg:

Tove Sørensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Grethe Beck Eide

Følgende stilte til valg:

Grethe Beck Eide

Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
møteleder/ protokollfører

Helen Granlund /s/
protokollvitne

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MINEBERGET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950012986

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. oktober kl. 09:00 til 30. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

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:

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en andelseier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tove Sørensen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallelsen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

PwC har besluttet å omstrukturere sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet for å styrke sin lokale tilhørighet og satsing på lokalt næringsliv. De har opprettet et nytt selskap som foreløpig har fått navnet PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912). Denne endringen er en formalitet for Mineberget Borettslag. Tjenestene og prisen for revisjon vil forbli uendret. Det eneste borettslaget behøver å gjøre, er å formelt velge det nye selskapet som sin revisor.

Forslag til vedtak:

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for Mineberget Borettslag fra og med regnskapsåret 2025

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
møteleder

Tove Sørensen /s/
protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2026 for MINEBERGET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950012986

Møtet ble avholdt 11. mars kl. 18:00, Aktivitetshuset i Mineberget.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitne

Valg av en andelseier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tove Sørensen er valgt.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallelsen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Det er ikke foretatt endringer siden 2021.

Ved undersøkelse foretatt av OBOS var gjennomsnittlig styrehonorar for et borettslag på vår størrelse kr. 2.186 pr. leilighet, dvs totalt kr. 135.000 (vårt honorar har til nå vært kr. 108.000).

Det er problematisk å rekruttere styremedlemmer

Styrearbeid omfatter betydelig innsats utenom styremøter.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000 for perioden 2025/2026.

✓ Vedtatt.

6. Endring av husordensreglene

Forslag til endringer i pkt 2, 4, 23 og 24, samt nytt pkt. 15.

Styret foreslår at vedlagte forslag om nye husordensregler vedkjennes. Nye bestemmelser er satt i kursiv.

Forslag til vedtak:

Godkjent

Vedtatt. Forslag til oppdaterte husordensregler vedtatt. Utfyllende tekst:

Nytt punkt 15 vedtatt mot 2 stemmer. Styret vil undersøke nærmere om varmpumper.

✓ Benkeforslag fra Torgeir Beldo: Alternativ bestemmelse: Luft til luft varmpumper. Begrunnet søknad sendes styret i borettslaget. Varmepumper som blir montert uten styrets godkjenning vil bli demontert for eiers regning. Forslag falt.

Nyt punkt 24: "Det er ikke tillatt å fyre med gassovn" vedtatt mot 3 stemmer.

7. Gangfelt

Fremmet av: Olav Reidar Leif Hagen

Ta kontakt med Statens Vegvesen eller Kommunen, eller den ansvarlige vegmyndighet for å få etablert gangfelt over Borgarveien i krysset til Mineberget. Fotgjengere fra Mineberget må i dag krysse Borgarveien for å komme til gangveien på andre siden, og mange biler holder stor fart over krysset der. Det kan lett oppstå farlige trafikksituasjoner.

Styrets innstilling


Tilsvarende sak ble fremmet for årsmøtet i 2017. Svar fra Fredrikstad kommune vedlegges. Ut fra dette er det ikke rimelig at en ny henvendelse vil føre til endret resultat.

Styret foreslår at det tas kontakt med kommunen med forslag om å montere et speil i svingen i Borgarveien ved Mineberget, i regi av Mineberget Borettslag.

Følgende forslag var til avstemning:


Forslag til vedtak 1:

Styret tar kontakt med ansvarlig vegmyndighet for å utrede saken

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret undersøker med kommunen mulighet for fartdempende tiltak og trafiksikkerhetstiltak i Borgarveien.

 Forslaget ble vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

På valg: Tove Sørensen (leder) og Grethe Beck J. Eide.

Birgit Lundeby ble valgt som styremedlem for 2 år i 2025 og er ikke på valg i år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tove Sørensen

Følgende stilte til valg:

Tove Sørensen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Grethe Beck J. Eide

Følgende stilte til valg:

Grethe Beck J. Eide

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Petter Rekdal

Følgende stilte til valg:

Ole Petter Rekdal

9. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling. Begge må være andelseier, og man blir begge valgt for 1 år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tove Sørensen

Følgende stilte til valg:

Tove Sørensen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Birgit Lundeby

Følgende stilte til valg:

Birgit Lundeby

Ordensregler for Mineberget borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 6.april 1983 med endringer vedtatt på generalforsamling 29.april 1992, samt 27.april 1994, 22.mars 2006, 4.mars 2008, 29.mars 2011, 7.april 2014, etter branngjennomgang 13.februar 2024, sist på generalforsamling 11. mars 2026.

Boliger

1. Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere eller slik at borettslagets omdømme nedsettes. Jfr Vedtektene pkt 4.1.
2. Det skal i regelen være ro i leilighetene og bygningene samt uteområdene fra kl 23 til kl 06. Radio, fjernsyn, musikkanlegg og eventuelle egne musikkinstrumenter dempes i samme tidsrom. Unngå bruk av vaskemaskin, tørketrommel, maskinelt kjøkkenutstyr og lignende i samme tidsrom.
Bruk av støyende verktøy ved reparasjoner/oppussing i leilighetene skal bare utføres i tidsrommet kl 7-20 på hverdager og kl 9-17 på lørdager. På søn- og helligdager er det ikke tillatt med støy.
3. Bruk av musikk i treningsøyemed må bare foregå på hverdager i tiden 10-18. Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter skriftlig søknad til styret og etter avtale med øvrige beboere i bygningen.
4. Fremleie av leiligheten, Jfr. Borettslagsloven kap. 5
Uten styrets samtykke kan man kun leie ut deler av boligen hvis man selv bor der. Korttidsleie (f.eks Airbnb) av hele leiligheten krever samtykke av styret. Varsel om utleie meldes til styret. Reglement for utleie oversendes utleier.
5. Hunder, katter eller annen form for husdyr tillates ikke holdt i borettslaget. Det henvises også til vedtektene pkt 4.1.
6. Dersom en skal holde selskap som varer utover kvelden bør naboene underrettes. Selskapet holdes innenfor rammen av allmenn toleranse.
7. På WC skal kun toalettpapir benyttes. Kast ikke ting i toalettet som kan forårsake tette rør.
8. Risting eller banking av tøy og tepper i trappeoppgangene, gjennom vinduer eller utover egen terrasse må ikke forekomme. Ved vindusvask må en påse at vinduer i etasjen under ikke blir tilgriset. Ved rengjøring av terrassene må det unngås at terrassen i etasjen under blir tilsølt.
9. Ved tørking av tøy på terrasser skal det henges slik at det ikke er synlig utenfra. Unngå slik tørking på søn- og helligdager.
10. Det må ikke legges ut mat til fugler på terrassene. Dette kan tiltrekke rotter og mus. Julenek er ikke tillatt.
11. Det er tillatt å benytte gass/ elektrisk grill på terrassene. Det er ikke lov med kullgrill.
12. Det er ikke tillatt å montere markiser eller lignende på utsiden av fronter på terrasser. Markiser monteres under ovenfor liggende terrasse på vinkeljern eller lignende. Styret kontaktes ved tvil.
13. Beboere har ansvar for at snø på terrassene måkes bort fra veggene inn til leilighetene og til levegg.

14. Beboere plikter å sørge for at håndverkere får adgang til leiligheten og terrasser for tilsyn med og reparasjon av fellesanlegg.

15. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i leilighet/på veranda.

Fellesarealer/fellessanlegg

16. Uvedkommende gjenstander som møbler, vogner og lignende skal ikke plasseres i trappeoppganger eller kjellerkorridorer. I fellesrom skal det generelt sett ikke plasseres overflødige gjenstander (møbler, kasser etc).

17. Ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst.

18. Lek eller opphold i ganger og kjeller er ikke tillatt. Beboere må påse at ting ikke ligger igjen ute i trapper og ganger etter barn.

19. Trappevask utføres av rengjøringsbyrå som borettslaget har avtale med.

20. Snømåking ved inngangspartiene utføres av beboere som benytter inngangen.

21. Planting i blomsterkasser utenfor inngangene er satt bort til Guttas Blomster.

22. Ventilasjonsanlegg i leilighetene må ikke tildekkes og beboere må ikke foreta justeringer av viftehastighet eller varme.

Søppel

23. Det er egne containere for: Restavfall, Papp og papir, Glass, flasker og hermetikk bokser, Matavfall og Plastavfall. Røde bokser for spesialavfall finnes i Plastboden. Avfall og søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppel-containerene. Poser med Matavfall og Restavfall knyttes godt igjen før det kastes i container. Bruk evt 2 poser. Pappemballasje kuttet opp slik at det lett kan kastes ned i container.

Det skal ikke plasseres noe "søppel" i Plastboden, f.eks stekepanner, porselen o.l. Slikt søppel skal leveres på Øra.

Sikkerhet

24. Det skal ikke oppbevares *gassbeholdere* og *bensinkanner* i kjellere eller garasjeanlegg. Dette kan oppbevares i boder på verandaen. Det er ikke tillatt å fyre med gassovn.

25. Lading av bil er ikke tillatt i garasjen, eller ved andre stikkontakter, men skal kun skje på angitt lade plass.

26. Hver beboer har et eget ansvar ved bruk av levende lys inne i leiligheten.

Vedtekter

for Mineberget Borettslag org nr **950 012 986**

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. april 2013, sist endret 11.3.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Mineberget 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) Fredrikstad Kommune kan eie følgende andeler:

Andel nr. 02, 08, 13, 14, 19, 20, 27, 34, 35, 41, 42, 48, 49, 56 og 57.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder 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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(4) 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 besluttet 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.



Eiendomsstatus, ordre 9212433

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 1428	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Mineberget 1A, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	12340.9 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 560 - Hensyn naturmiljø
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 16.05.2026

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mineberget 1A, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1428/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-15



Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mineberget 1A, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1428/0/0

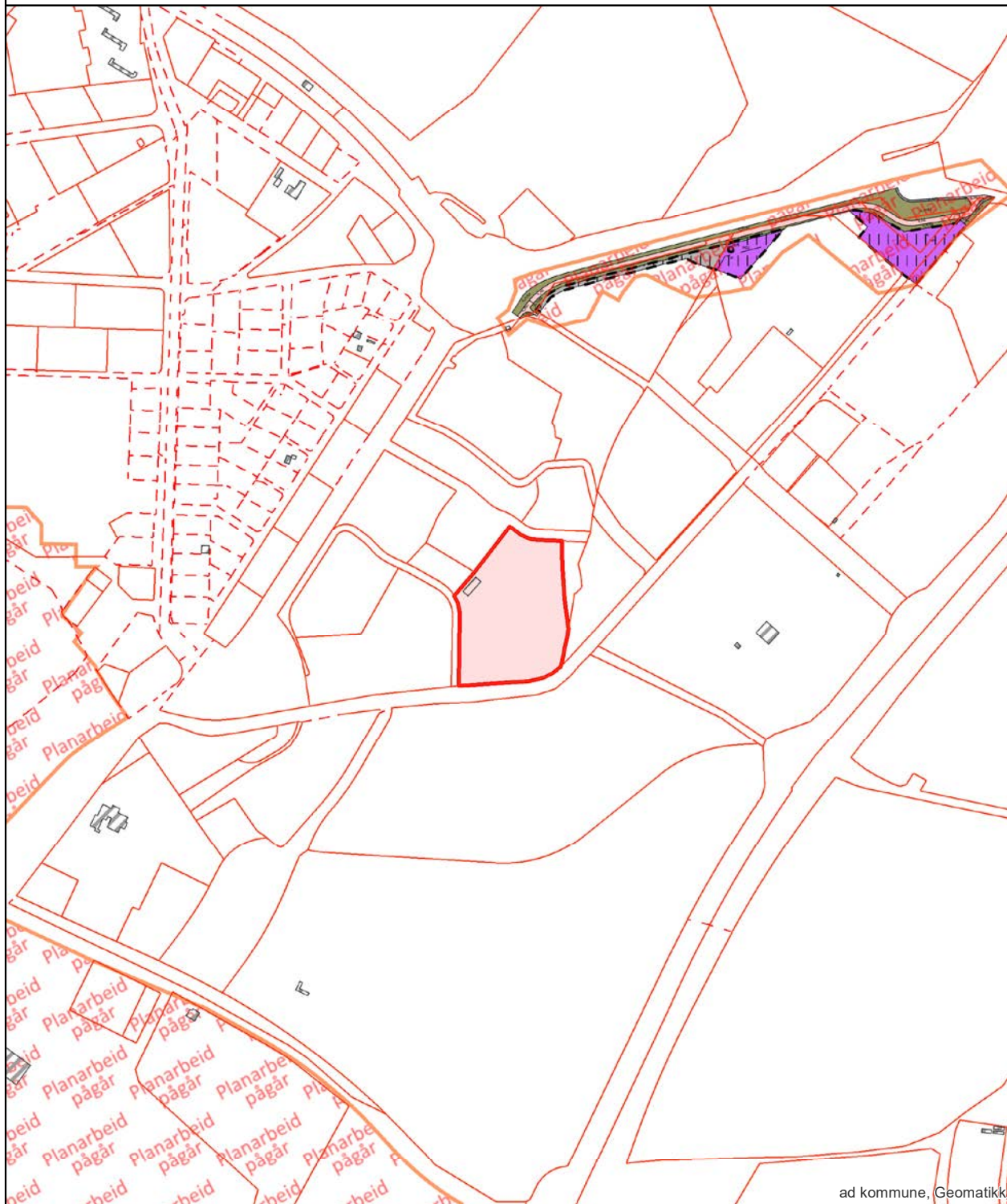
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-05-15



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: Mineberget 1A, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1428/0/0

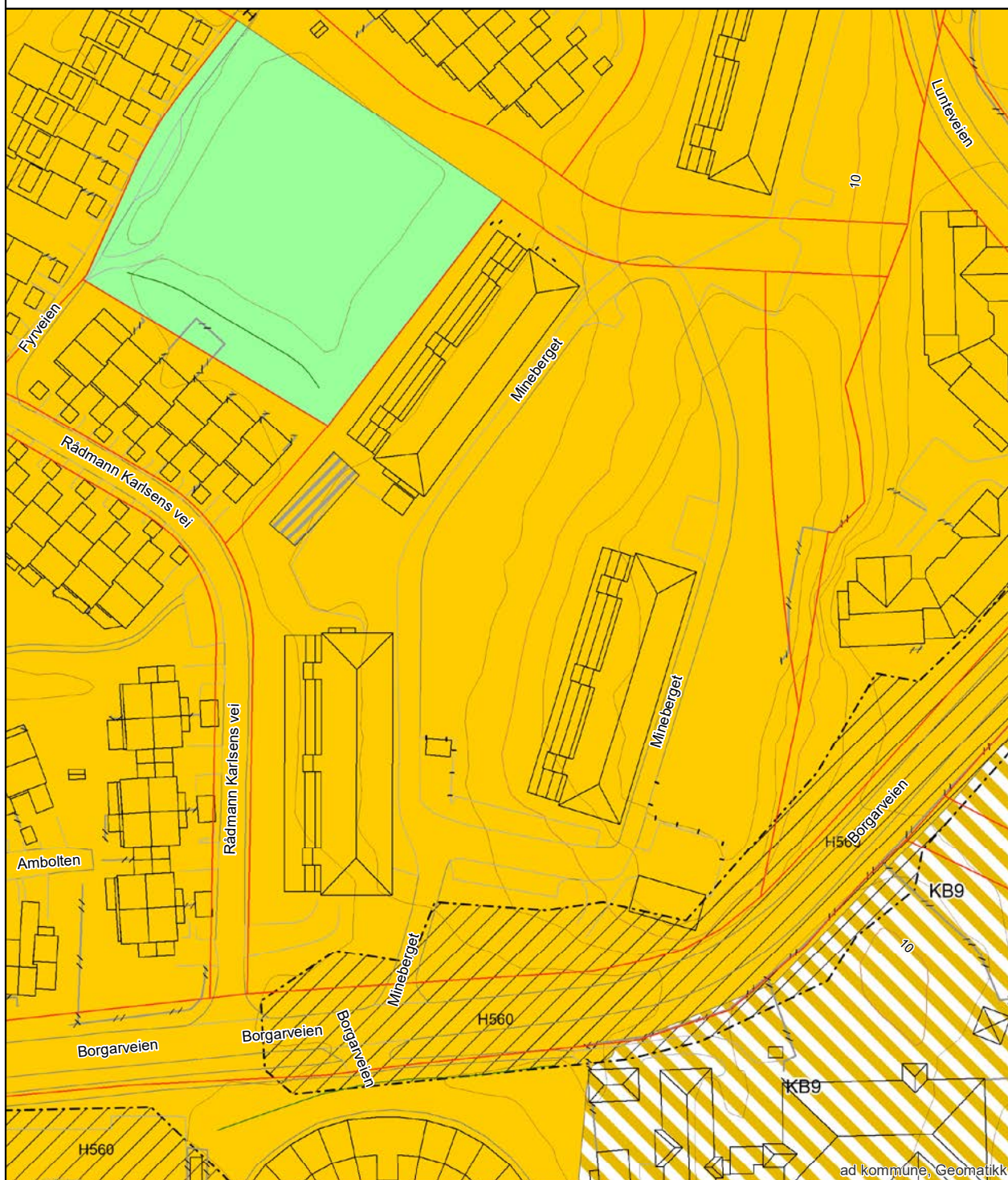
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-15



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.





**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
Fastsattelse 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	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyekt: Geovisat FKB
Dipla plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/rettsnett 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
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utseppholdsareal
	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	Havn
	P	Parkering
	TS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

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

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter 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	Småbåttavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og siredfare
		Hensynssone fomfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

		Krav vedrørende infrastruktur
--	--	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

		Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
		Båndlegging etter lov om naturvern
		Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

		Krav om felles planlegging
--	--	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektortrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåtted		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

RIKSFORVALT

REVIJEGELSE OG REVISJON

Revisjon	Revisjonsdato	Revisjonsart	Revisjonsområde	Revisjonsbeskrivelse
1	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Opprinnelig planregulering
2	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
3	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
4	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
5	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
6	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
7	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
8	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
9	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
10	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering

KARTREPRESENTASJON OG TEKNISKE VIKTIGHETSUTSATT

Revisjon	Revisjonsdato	Revisjonsart	Revisjonsområde	Revisjonsbeskrivelse
1	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Opprinnelig planregulering
2	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
3	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
4	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
5	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
6	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
7	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
8	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
9	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
10	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering

BRUK OG VERDI AV FUR OG KVASIORDAL MED TILHØRENDE STRANNO

Revisjon	Revisjonsdato	Revisjonsart	Revisjonsområde	Revisjonsbeskrivelse
1	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Opprinnelig planregulering
2	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
3	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
4	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
5	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
6	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
7	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
8	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
9	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
10	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Revisjon	Revisjonsdato	Revisjonsart	Revisjonsområde	Revisjonsbeskrivelse
1	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Opprinnelig planregulering
2	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
3	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
4	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
5	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
6	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
7	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
8	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
9	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering
10	2010-03-01	Revisjon	Planregulering	Revisjon av planregulering

HEMNINGSSONER

FLÆSER

Flæse	Symbol	Beskrivelse
1	[Symbol]	Flæse for planregulering
2	[Symbol]	Flæse for planregulering
3	[Symbol]	Flæse for planregulering
4	[Symbol]	Flæse for planregulering
5	[Symbol]	Flæse for planregulering
6	[Symbol]	Flæse for planregulering
7	[Symbol]	Flæse for planregulering
8	[Symbol]	Flæse for planregulering
9	[Symbol]	Flæse for planregulering
10	[Symbol]	Flæse for planregulering

Flæse for planregulering under arbeid



Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mineberget 1A, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1428/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-15



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



Grunnkart



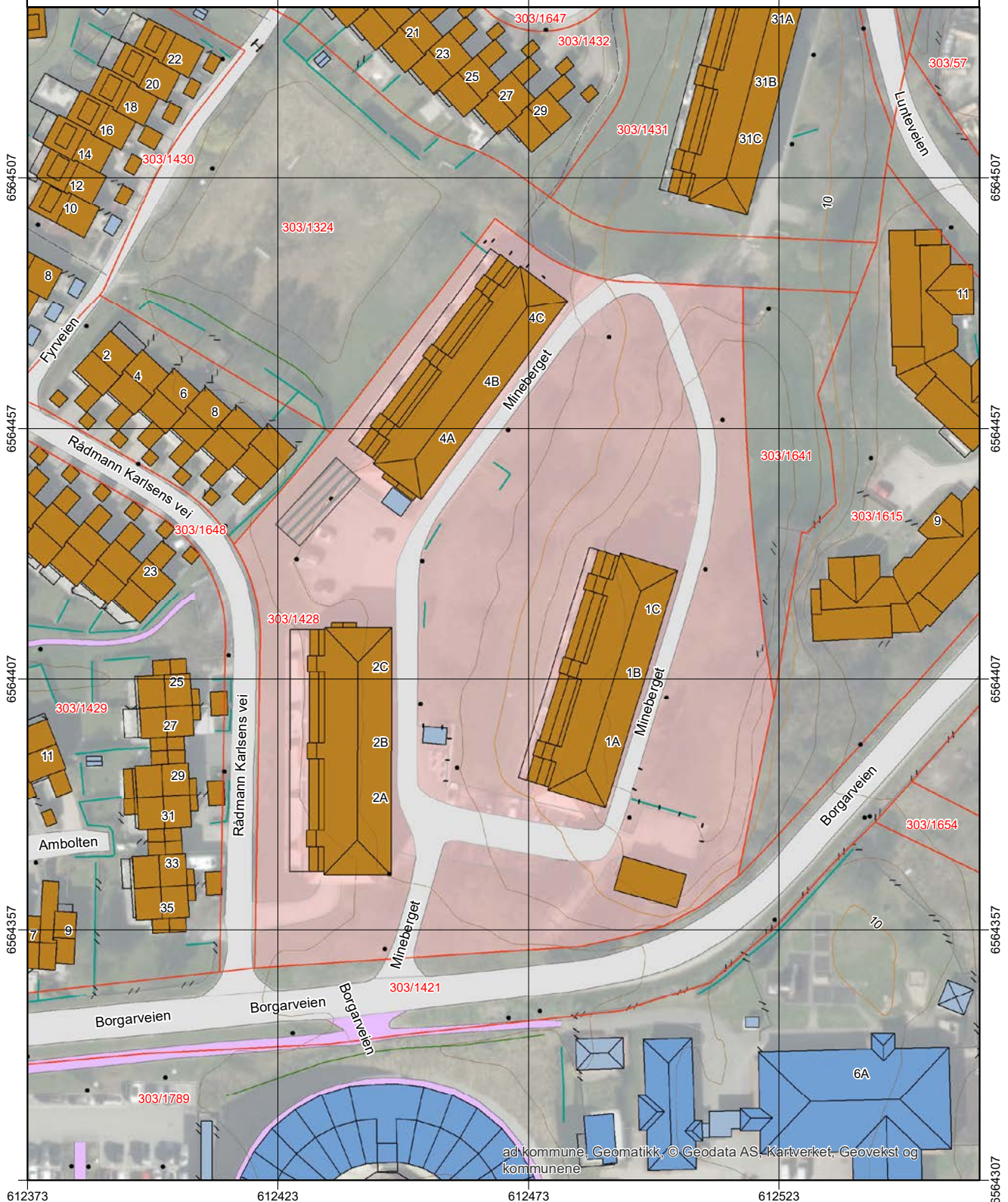
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mineberget 1A, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1428/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-15



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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-303/1428, Mineberget 1A, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	11.05.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	20.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	11.05.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	2.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	6.3 km
Forurenset grunn	11.05.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.05.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.27 km
Kvikkleire	11.05.2026	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	11.05.2026	Ikke funnet	70.8 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	0.39 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket: 20.04.2026

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

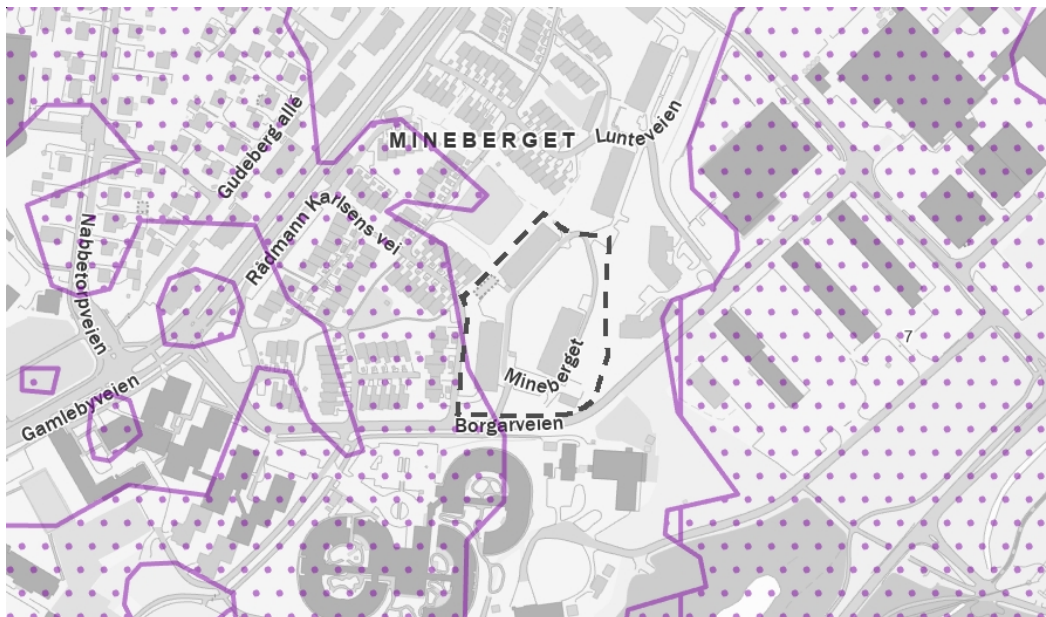
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

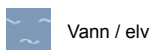
500-1000 år

50-200 år

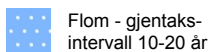
10-20 år



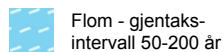
Tegnforklaring



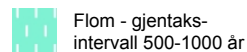
Vann / elv



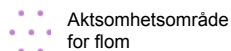
Flom - gjentakintervall 10-20 år



Flom - gjentakintervall 50-200 år



Flom - gjentakintervall 500-1000 år



Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

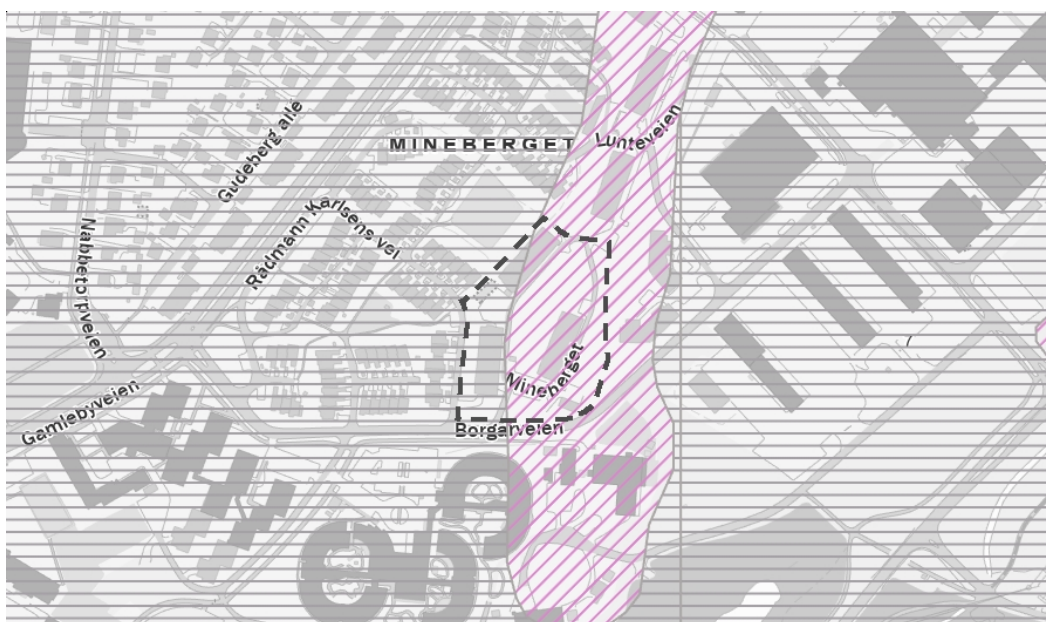
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 11.05.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

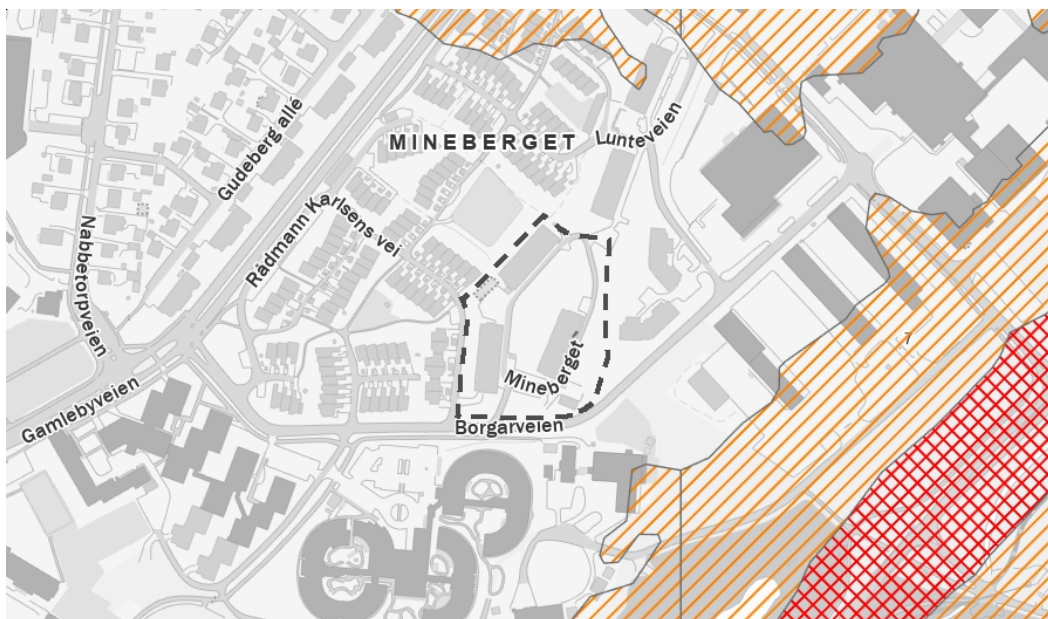
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	11.05.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Oversiktskart



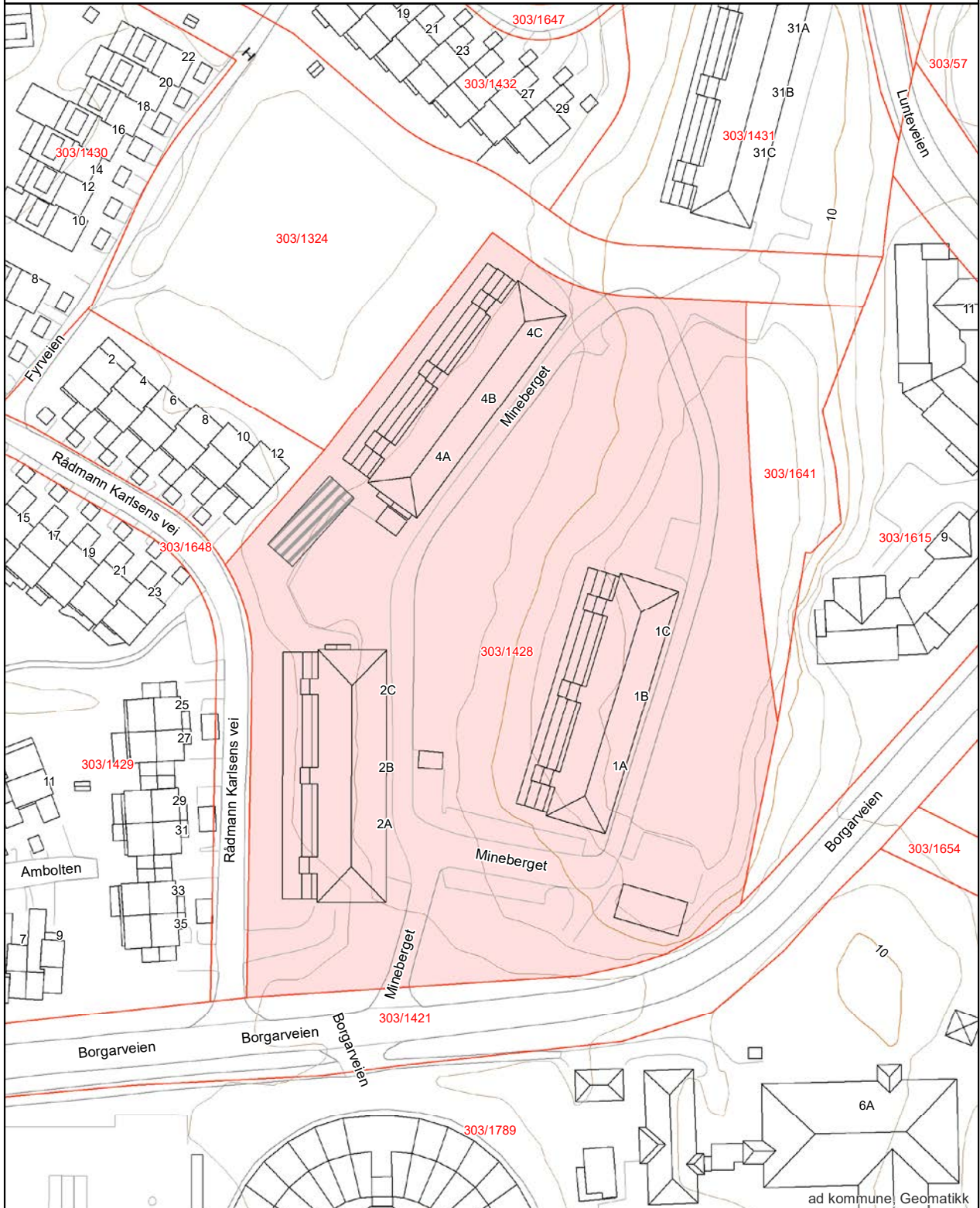
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mineberget 1A, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1428/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-15



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mineberget 1A, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1428/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-15



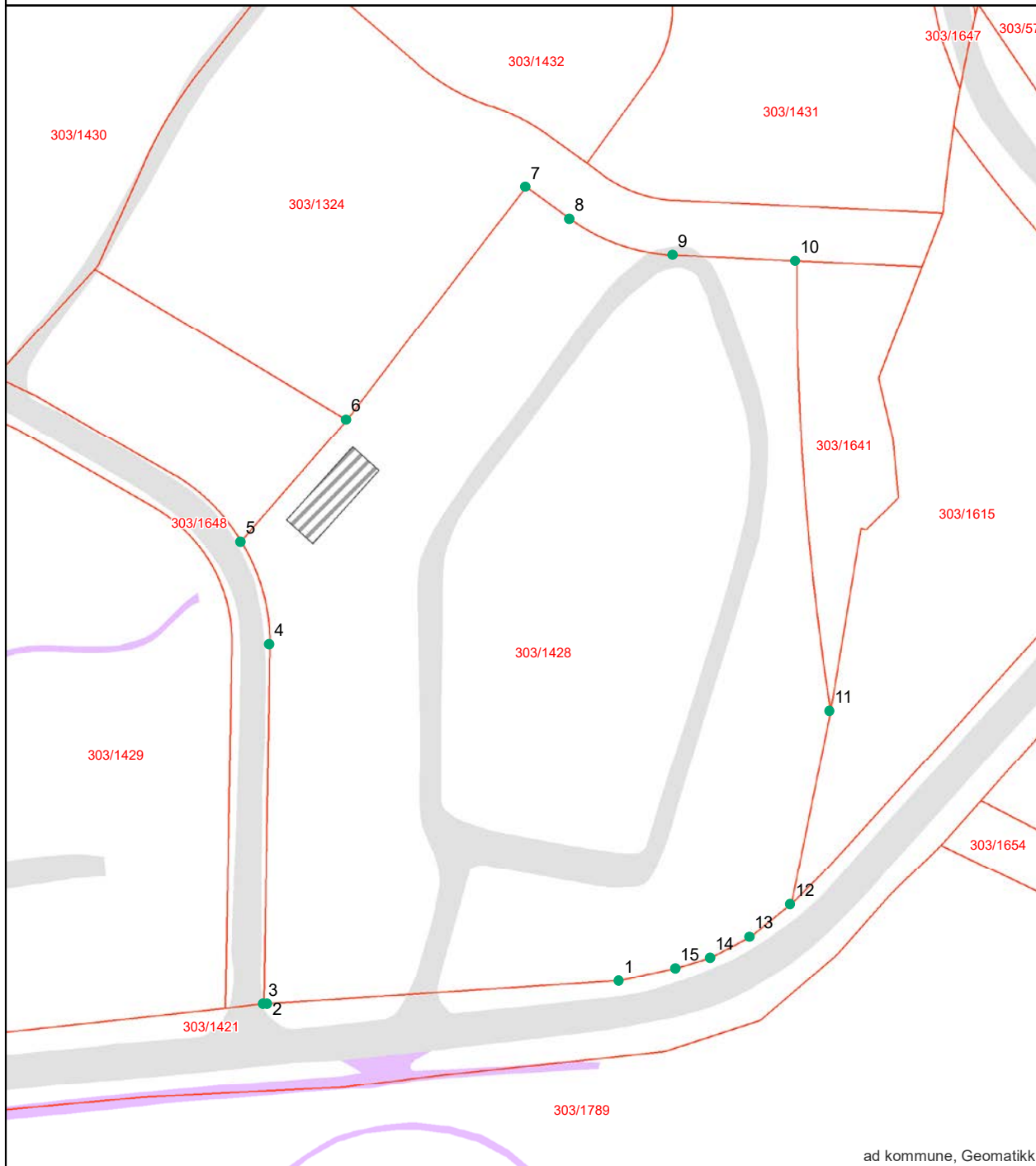
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
12340.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564353.59281	612483.009653	Ikke spesifisert	64.43	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6564349.43032	612418.745528	Ikke spesifisert	0.8	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6564349.34851	612417.950056	Ikke spesifisert	65.79	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6564415.10305	612419.072327	Ikke spesifisert	19.75	Umerket		Totalstasjon	14	35.017
5	6564433.8446	612413.788572	Ikke spesifisert	29.47	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6564456.09051	612433.107168	Ikke spesifisert	53.71	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6564498.62539	612465.849352	Ikke spesifisert	9.98	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6564492.7923	612473.942548	Ikke spesifisert	20.26	Umerket		Totalstasjon	14	35.006
9	6564486.21352	612492.791008	Ikke spesifisert	22.51	Umerket		Totalstasjon	14	0
10	6564485.14953	612515.25651	Ikke spesifisert	82.63	Umerket		Totalstasjon	14	500.245
11	6564402.8898	612521.514413	Fjell	36.05	Bolt		Totalstasjon	14	0
12	6564367.57871	612514.333563	Jord	9.59	Bolt		Totalstasjon	14	0
13	6564361.61318	612506.833241	Ikke spesifisert	8.13	Umerket		Totalstasjon	14	0
14	6564357.78484	612499.661944	Ikke spesifisert	6.67	Umerket		Totalstasjon	14	0
15	6564355.79563	612493.29817	Ikke spesifisert	10.53	Umerket		Totalstasjon	14	0

side: 1



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 18. mai 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1428 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Mineberget 1A, 1633 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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 20.05.2026

Til informasjon!

Eiendom: 303/1428 Mineberget 1 A

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Mineberget borettslag, Borgarveien Blokk K		22 leiligheter			Matr.nr. (Gnr.,/bnr./parsellnr.)
Arbeidets art nybygg	Bygningens art boligbygg	Dato for søknad 21/2-77	Dato for vedtak 8/3-77	Sak nr. 143/77	
Byggherre Fredrikstad og Omegn BBL		Adresse Dampskipsbrygga 10		Tlf. 15347	
Anmelder NBBL, Østfoldkontoret		Adresse Pellygt. 61, Sarpsborg		Tlf. 031-51674	
Ansvarshavende Eivind Normann Nilsen A/S		Adresse Postboks 280, 1601 Fr.stad		Tlf. 35705	

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

hele bygget følgende del av bygget: Alle leilighetene og bodene

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Fjærhengslene på B-30-dørene mellom trapperom og leiligheter er for svake slik at dørene ikke går i lås.
- Div. små justeringsarbeider må utføres.
- Montering av håndribbe mot vegg i intern trapp i endeleilighetene i 3.etasje.

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

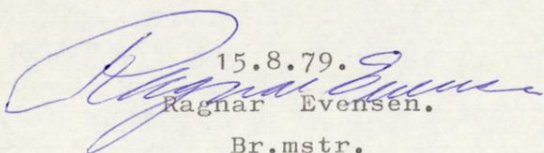
Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Fredrikstad	15/6-79	Stempel Fredrikstad bygningsvesen <i>E. P. Hanssen</i> Underskrift
-----------------------------	---------	---

Sendes til sanitærkontroll og brannvesen

Ingen piper,ingen ildsteder.

15.8.79.

Ragnar Evensen.

Br.mstr.



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 18.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1428

Adresse: Mineberget 1A, 1633 GAMLE FREDRIKSTAD

Referanse: 1111260063

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

Vedlegg

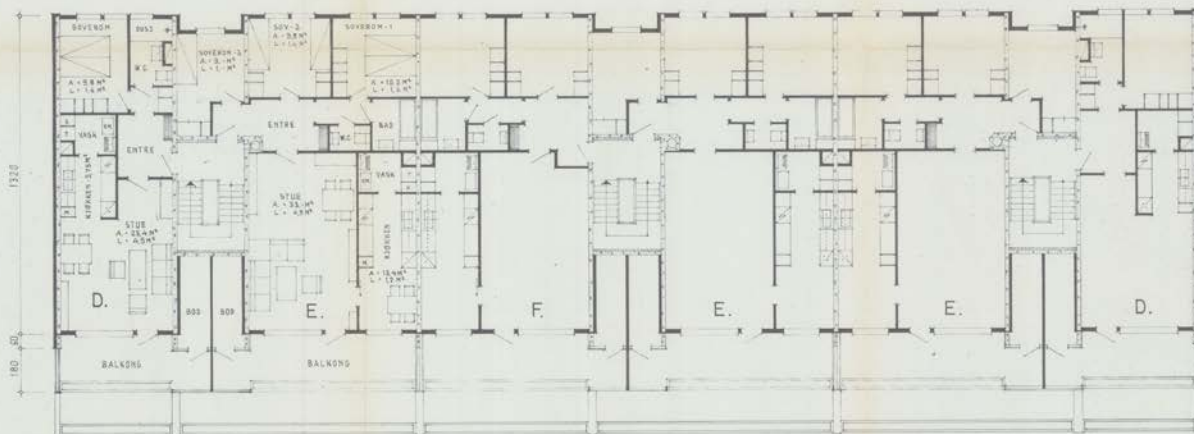
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



LEIL-D - 2-ROM LEIEAREAL = 56,8 M²
 LEIL-E - 4-ROM - - - - - = 99,5 M²
 LEIL-F - 3-ROM - - - - - = 86,6 M²

F. R. nr. 143/17
 GODKJENT AV
 BYGGHØRÅDET

OPDR. GIVER
 FREDRIKSTAD OG
 OMEGN B. B. L.
 MINEBERGET B. R. L.

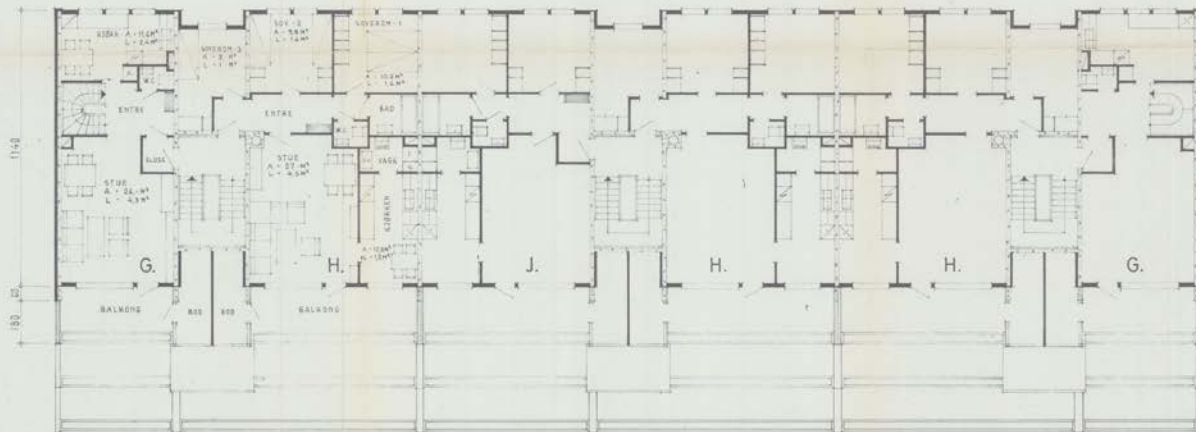
TEGN. TITEL
 BOLIGBLOKK
 2. ETASJE

J. K.

AL. HØRRE
 T. ANDSFORSURE
 ØSTFIDKONTORET
 PULLYGT. 41, 1700 SARPSBORG

MAK. 1:100
 TEKN. 21.2.77
 K. 52

BITTET
 TEGN. NR.
 Ø.7609-07



LEIL-G. 4-ROM - LEIAREAL - 106, M²
 LEIL-H. 4-ROM - " - 875 M²
 LEIL-J. 3-ROM - " - 75 M²

F. R. nr. 143/144
 GODKJENT AV
 BYGNINGSRÅDET

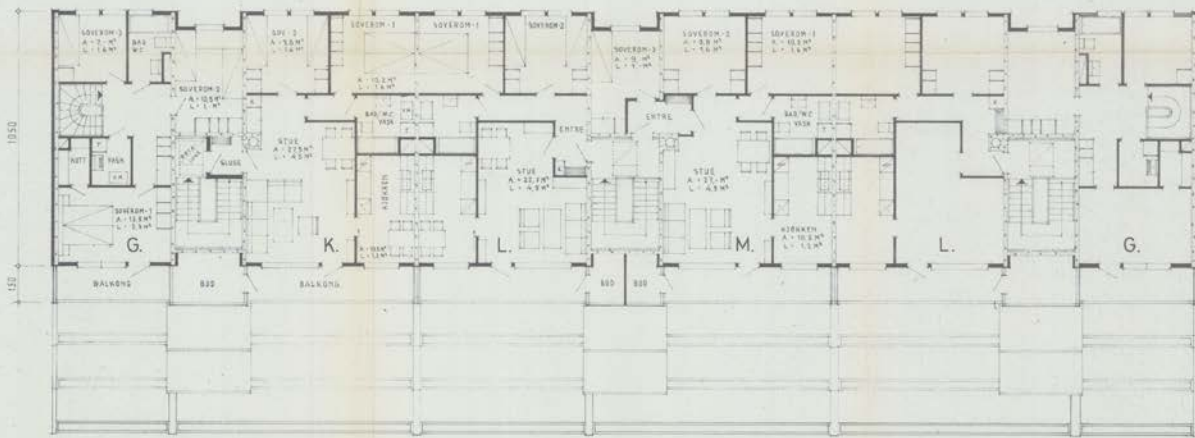
OPDR. GIVER
 FREDRIKSTAD OG
 OMEGN B. B.L.
 MINEBERGET B.R.L.

TEGN. TITEL
 BOLIGBLOKK.
 3. ETASJE

J. K.

ALL NORSKE TEGNERE
 LÅS FOR BUREAU
 ØSTFELDKONTORET
 ELVØI 61, 1700 SARPSBORG

MAST.	1:100	RETTET	DATE
TEGN. NR.	21-2-72	TEGN. NR.	Ø.7609-08



LEIL. K - 3-ROM - LEIEAREAL - 73,8 M²
 LEIL. L - 3-ROM - " - 71,8 M²
 LEIL. M - 4-ROM - " - 84,5 M²

F. B. nr. 140/77
 GODKJENT AV
 BYGNINGSRÅDET

OPDR. GIVER
 FREDRIKSTAD OG
 OMEGN B.B.L.
 MINEBERGET B.R.L.

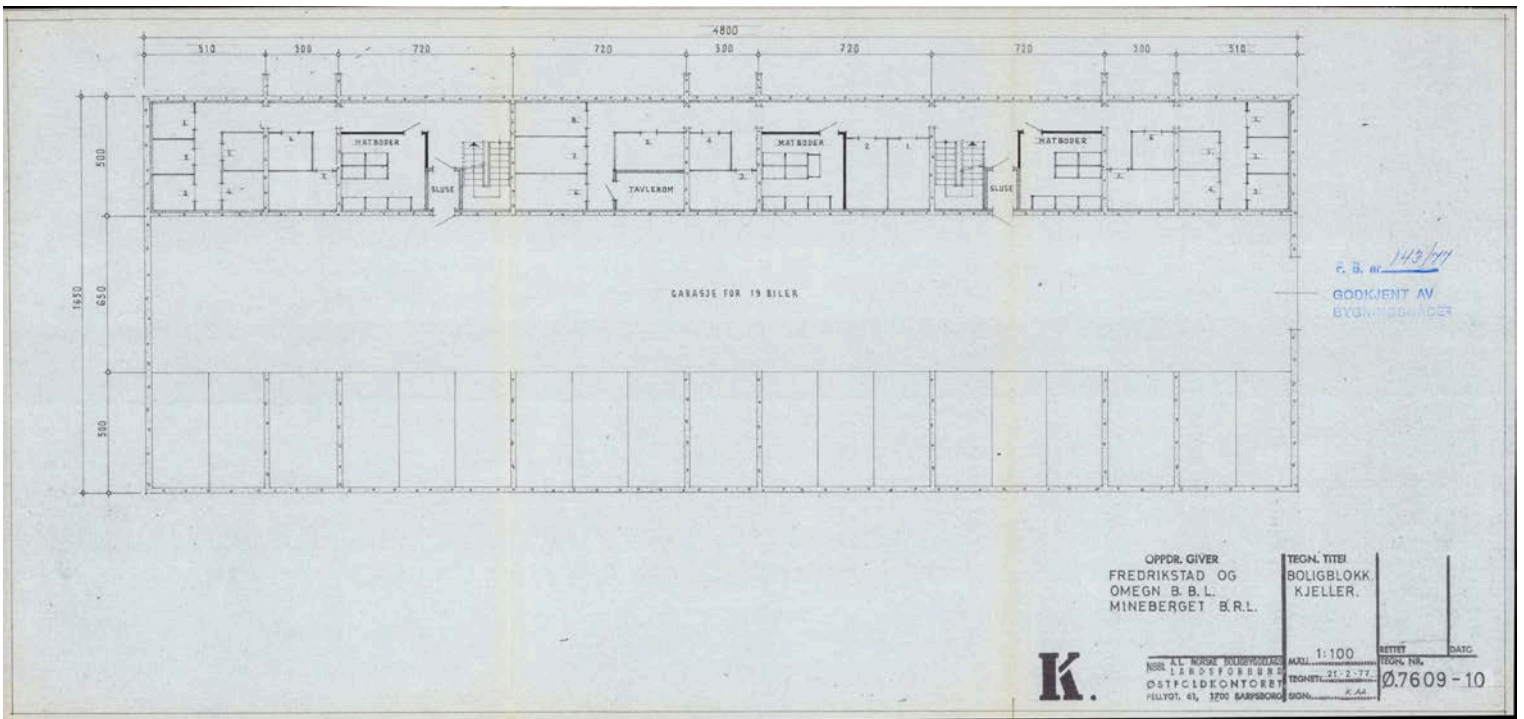
TEGN. TITEL
 BOLIGBLOKK.
 4. ETASJE

J.K.

NOB. LL. BOKSE NEDERSTEN
 LANDSFORBUND
 ØSTFJELD KONTOR ET
 PULLVGT. 61, 1700 SARVSBORG

MÅL 1:100
 TEKNET. 21. 2. 77
 SIGN. H. 44

DETTE TEIEN NR. DATO
 Ø.7609-09



F. B. nr. 143/77
 GODKJENT AV
 BYGNINGSNÆDER

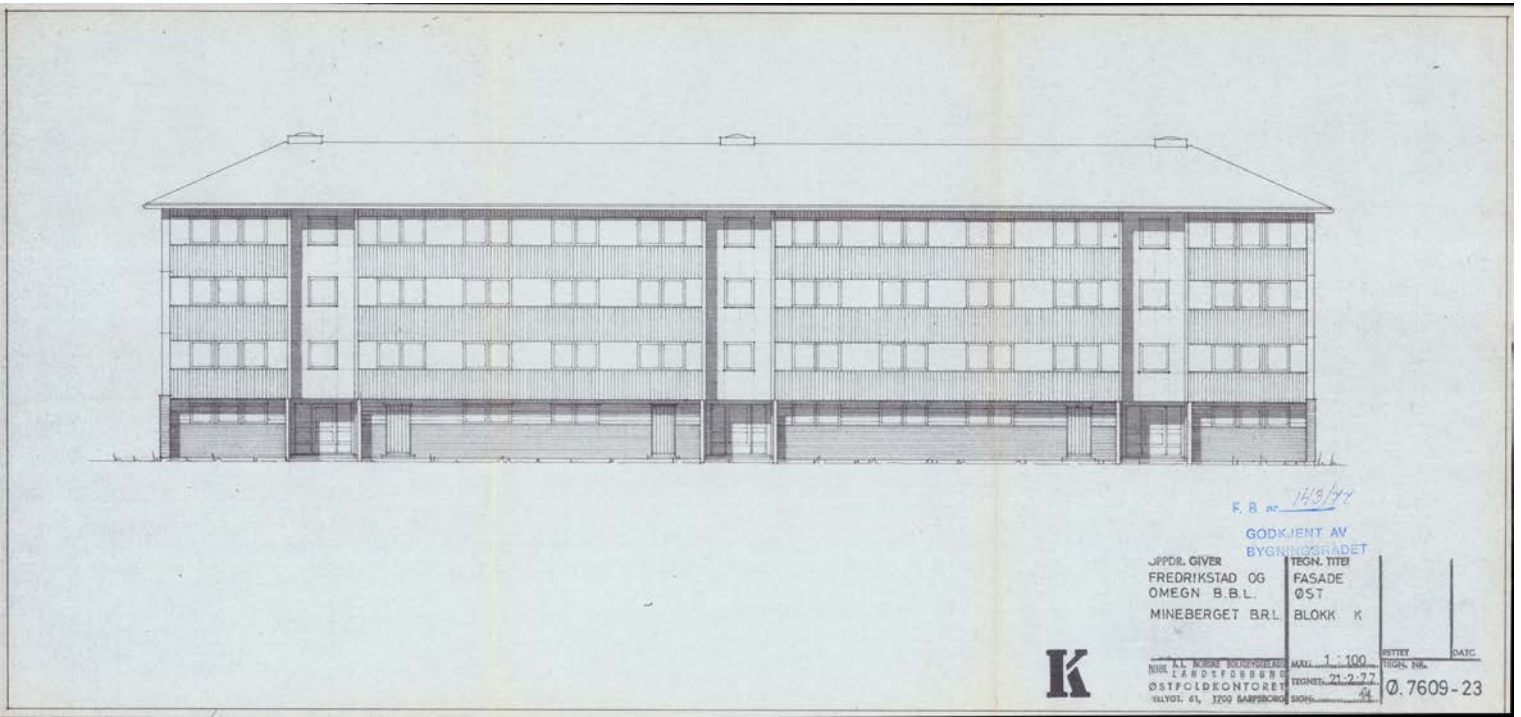
OPDR. GIVER
 FREDRIKSTAD OG
 OMEGN B. B. L.
 MINEBERGET B. R. L.

TEGN. TITEL
 BOLIGBLOKK
 KJELLER.

K.

NSR L. L. NORSK BYGNINGSKONST
 OSLO
 ØSTFELDKONTOR
 PILEST. 41, 1700 SANDVINGEN

1:100
 21.2.77
 K.A.A.
 SETTET
 TEKN. NR.
 07609-10
 DATO



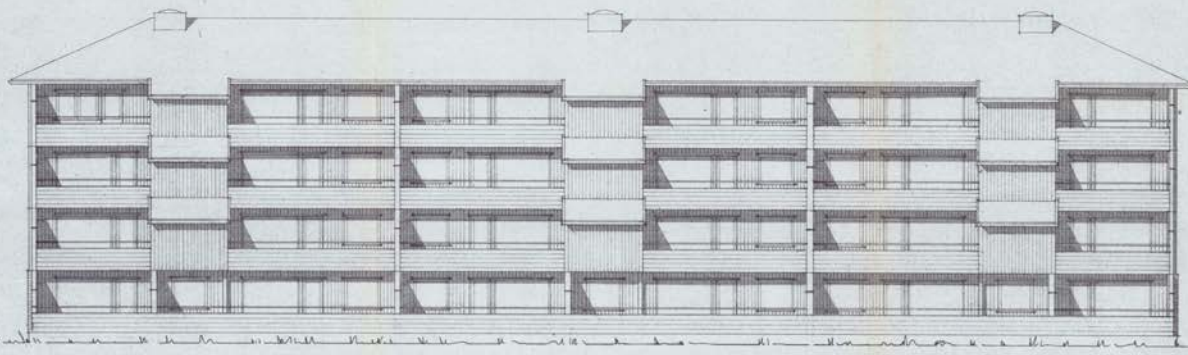
F. B. nr. 143/44
 GODKJENT AV
 BYGNINGSRÅDET

JPPDR. GIVER
 FREDRIKSTAD OG
 OMEGN B.B.L.
 MINEBERGET B.R.L.

TEGN. TITTEL
 FASADE
 ØST
 BLOKK K

K

NSBL. K.L. BOKSIN. TEGNINGSBUREAU	MAAL. 1:100	OSTREY	DATE
ØSTFOLDKONTORET	TEGNET 21.2.77	TEGNER NR.	
ALLEYGT. 21, 3209 SANDERØY	84	0.7609-23	



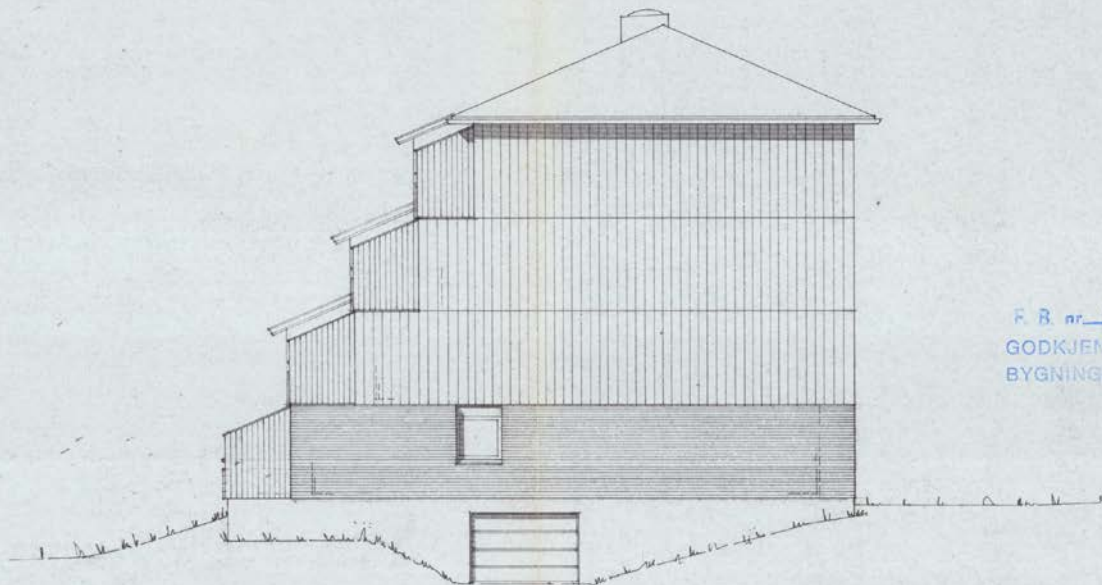
F.R. nr. 113/77
 GODKJENT AV
 BYGNINGSRÅDET

JEPDR. GIVER
 FREDRIKSTAD OG
 OMEGN B.B.L.
 MINEBERGET BRL

TEGN. TITEL
 FASADE
 VEST
 BLOKK K

K

NSR. A.L. BODNE BILKONTORER LÆRSTOFORBEH. ØSTFOLDKONTORER ELLVOT. 41, 1200 SANDVINGEN	MAK. 1:100 TEKNET. 21.2.77 SKAL.	SETTET TEK. NR.	DATE 0.7609-21
--	--	--------------------	-------------------



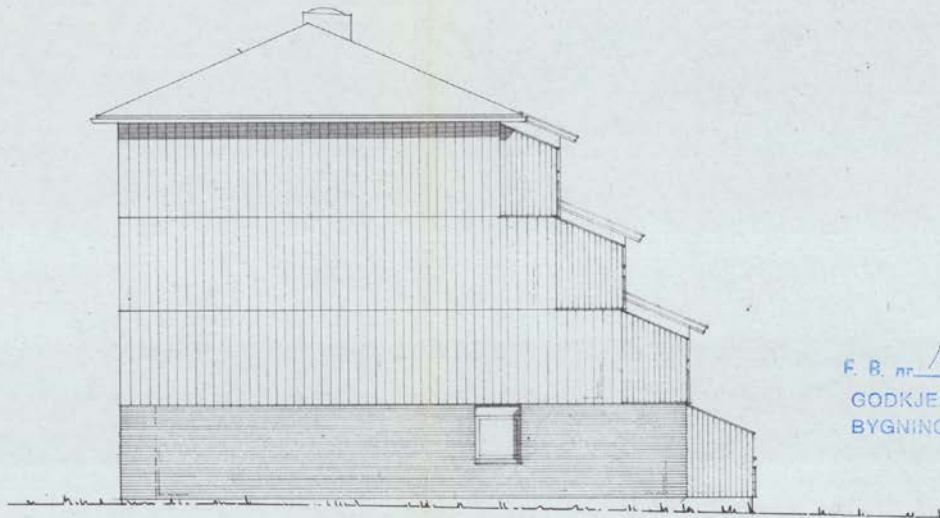
F. B. nr. 1413/77
 GODKJENT AV
 BYGNINGSRÅDET

OPPDR. GIVER
 SARPSBORG OG
 OMEGN B.B.L.
 MINEBERGET B.R.L.

TEGN. TITEL
 FASADE
 SYD
 BLOKK K

K

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFØRUND ØSTFOLDKONTORET ELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG	MAL. 1:100	RETET	DATE
	TEGNET 21-2-77	TEGN. NR.	Ø. 7609-24
	SIGN. <i>AV</i>		



F. B. nr. 143/77
 GODKJENT AV
 BYGNINGSRÅDET

JPPDR. GIVER
 FREDRIKSTAD OG
 OMEGN B.B.L.
 MINEBERGET B.R.L. BLOKK K

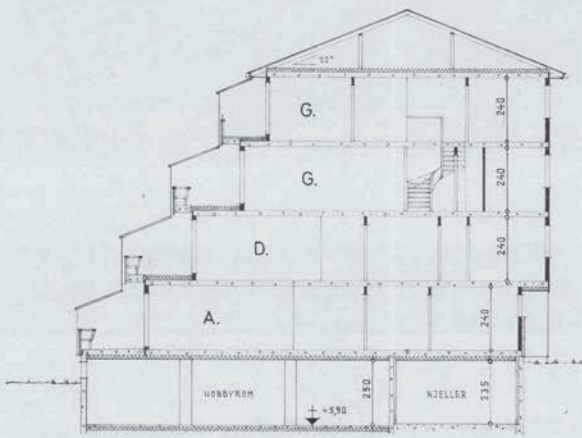
TEGN. TITEL
 FASADE
 NORD

K

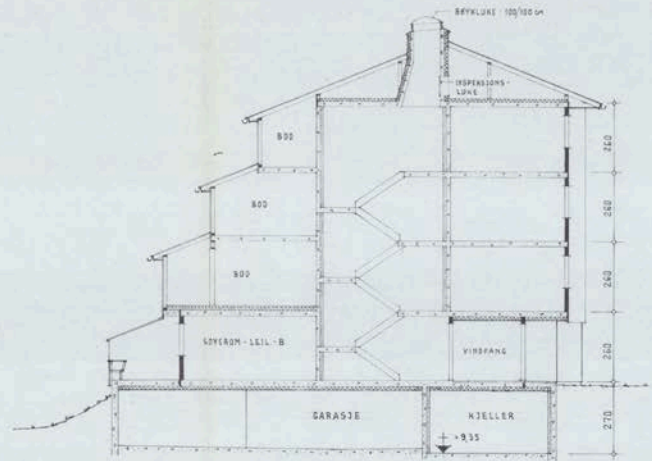
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGLAGS
 LANDSFØRBUND
 ØSTFOLDKONTORET
 ELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:100
 TEGNET: 21.2.77
 SIGN: 43

RETTET	DATC
TEGN. NR.	
Ø. 7609 - 22	



BLOKK - J.



BLOKK - K.

F. R. nr. 148/1971
 GODKJENT AV
 BYGNINGSRÅDET

OPDR. GIVER
 FREDRIKSTAD OG
 OMEGN B. B. L.
 MINEBERGET B.R.L.

TEGN. TITEL
 BOLIGBLOKK.
 SNITT.


J. K.

NSBL AL. NORSKE POLYTEKNIKKEN
 ØSTFOLDKONTORET
 PELLEVT. 61, 1200 SARPSBORG

MÅL 1:100
 TEGN. NR. 21-2-72
 SIGN. R. A.

RETTET DATO
 Ø. 7609-12

Dok. avg. kr 5150,-



Doknr: 10343 Tinglyst: 04.11.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SKJØTE

TINGLYST
4 NOV 1993
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 10343

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.303 bnr.1428 med reguleringsbetegnelsen Mineberget 1A og gnr.303 bnr.1641 med reguleringsbetegnelsen Mineberget 1, tillegg, til Mineberget Borettslag foretaksnr. 950012986 for kjøpesum kr. 206.386,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med blokkleiligheter.

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

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

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

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

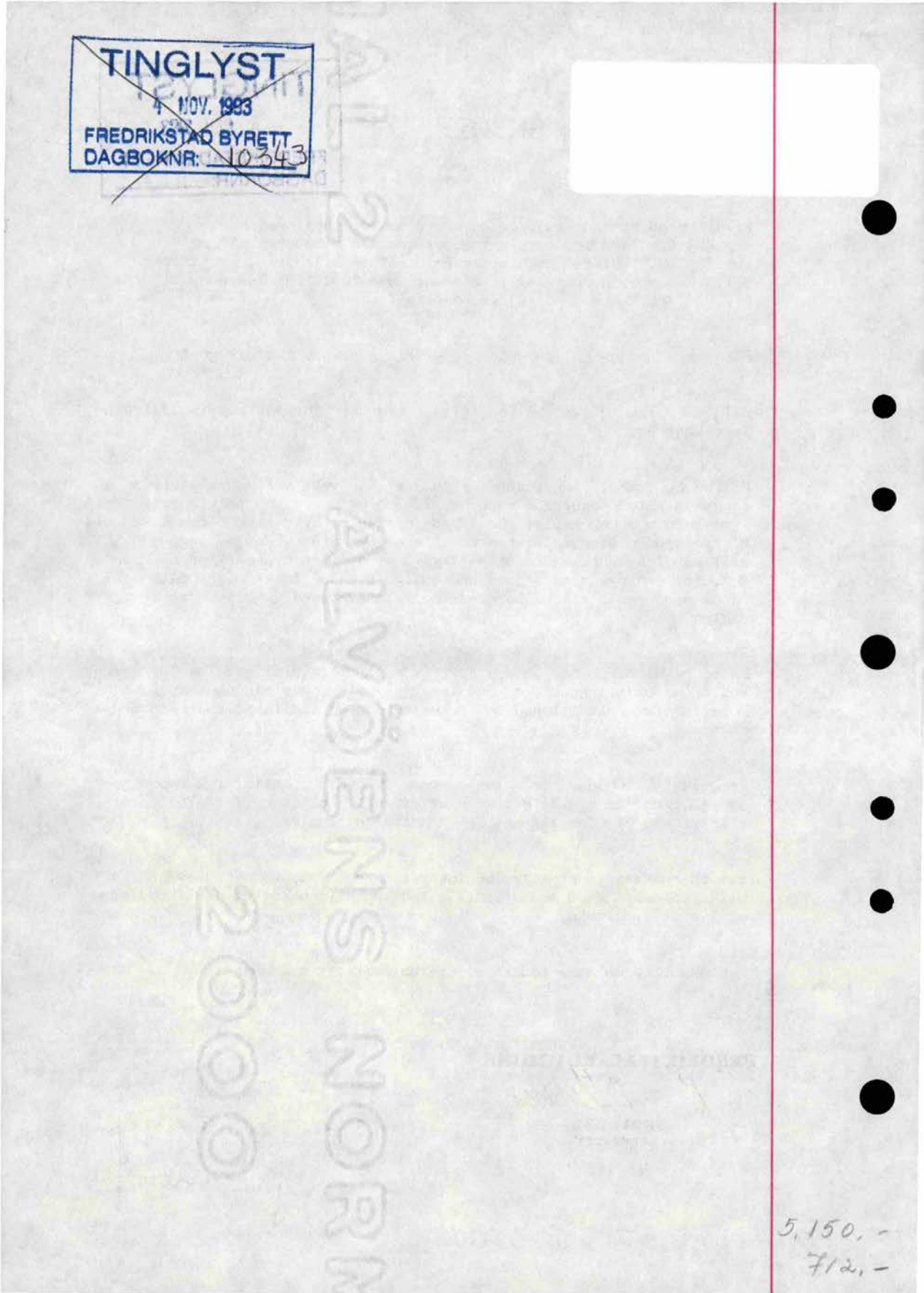
Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysning.

FREDRIKSTAD, 01.09.1993
FREDRIKSTAD KOMMUNE
P. R. Stølen
ORDFØRER

Mineberget Borettslag
Anders Stølen
Kjøper
Myrnes dso

Firmaattest i hj. dok.



DAGBOKFØRT

05. JAN 82 00014

Kfr.
Gnr. T.S.FREDRIKSTAD
BYRETTAvtale

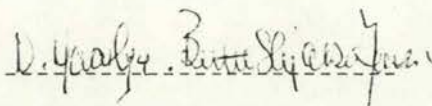
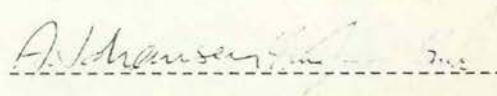
Det er inngått følgende avtale mellom Mineberget Borettslag a/l og Sameiet Mineberget Aktivitetshus.

1. Mineberget Borettslag a/l samtykker i at lokaler i kjeller i Mineberget 4, som vist på vedlagte skisse, overdras til Sameiet Mineberget Aktivitetshus.
2. Kostnader i forbindelse med oppføringen av aktivitetshuset, innredning av lokaler og drift av dette skal bæres av Sameiet Mineberget Aktivitetshus.
3. Skader som oppstår på Mineberget Borettslags eiendom forårsaket av brukere av Aktivitetshuset skal snarest mulig utbedres av Sameiet Mineberget Aktivitetshus.
4. Styret i Sameiet Mineberget Aktivitetshus forplikter seg til å sørge for at brukere av huset følger husordensreglens bestemmelser for Mineberget Borettslag a/l.
5. Styret i Mineberget Borettslag a/l samtykker i at det utskilles en seksjon fra tomt Løkke 80 M til Sameiet Mineberget Aktivitetshus.

Fredrikstad den 15 des 1981

Mineberget Borettslag a/l

Sameiet Mineberget Aktivitetshus


-----



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Mineberget 1A
1633 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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre